NORDVIK

Lørenvangen 2A

3 soverom | 81 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Lørenvangen 2A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
30	Om boligen
44	Nabolagsprofil
45	Tilstandsrapport
63	Egenerklæringsskjema
67	Andre vedlegg
133	Kontaktinfo
136	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.02.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne 4-roms endelelilighet med egen hybel | Nybygg fra 2024 | Vannbåren gulvvarme | 2 balkonger.

Prisantydning	**8 290 000,-**
Omkostninger	**208 630,-**
Totalpris	**8 498 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 061,-**
BRA-i	**81 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2024**
Eierform	**Eierseksjon**

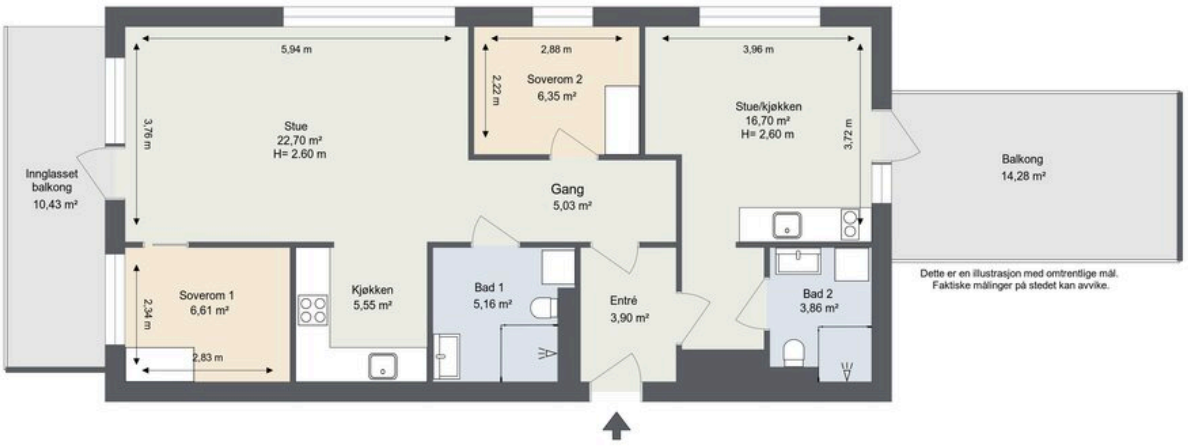
Kort fortalt

Velkommen til Lørenvangen 2A - en lys og moderne 4-roms eierleilighet med attraktivt beliggende på populære Løren.
Leiligheten holder en høy standard fra 2024 med stilrene overflater, moderne fargevalg, store vindusflater i flere himmelretninger og generøs takhøyde. Leiligheten ligger i et etablert, populært og attraktivt område sentralt på Løren. Her har man gangavstand til restauranter, butikker, kafé m.m.

Kort fortalt:
Egen hybelleilighet utleid for kr 13 000 per mnd. (skattefri leieinntekt)
Nybygg fra 2024 med garanti i 5 år
Vannbåren varme i alle gulv
2 balkonger på hhv. 10,5 m² og 14 m²
Lave felleskostnader og ingen fellesgjeld
Parkering*
Pent opparbeidet fellesareal
Kort vei til kollektivtransport
Disponerer 2 kjellerbod på hhv. ca. 5 m² og ca. 3 m².

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 81 kvm
Total BRA: 93 kvm



Utført av takstingeniør Erik Øyum, MNT
E- post: erik@taksthuset.no


MENY
APOTEK 1
norli
SVISSAM


MEWY
norli

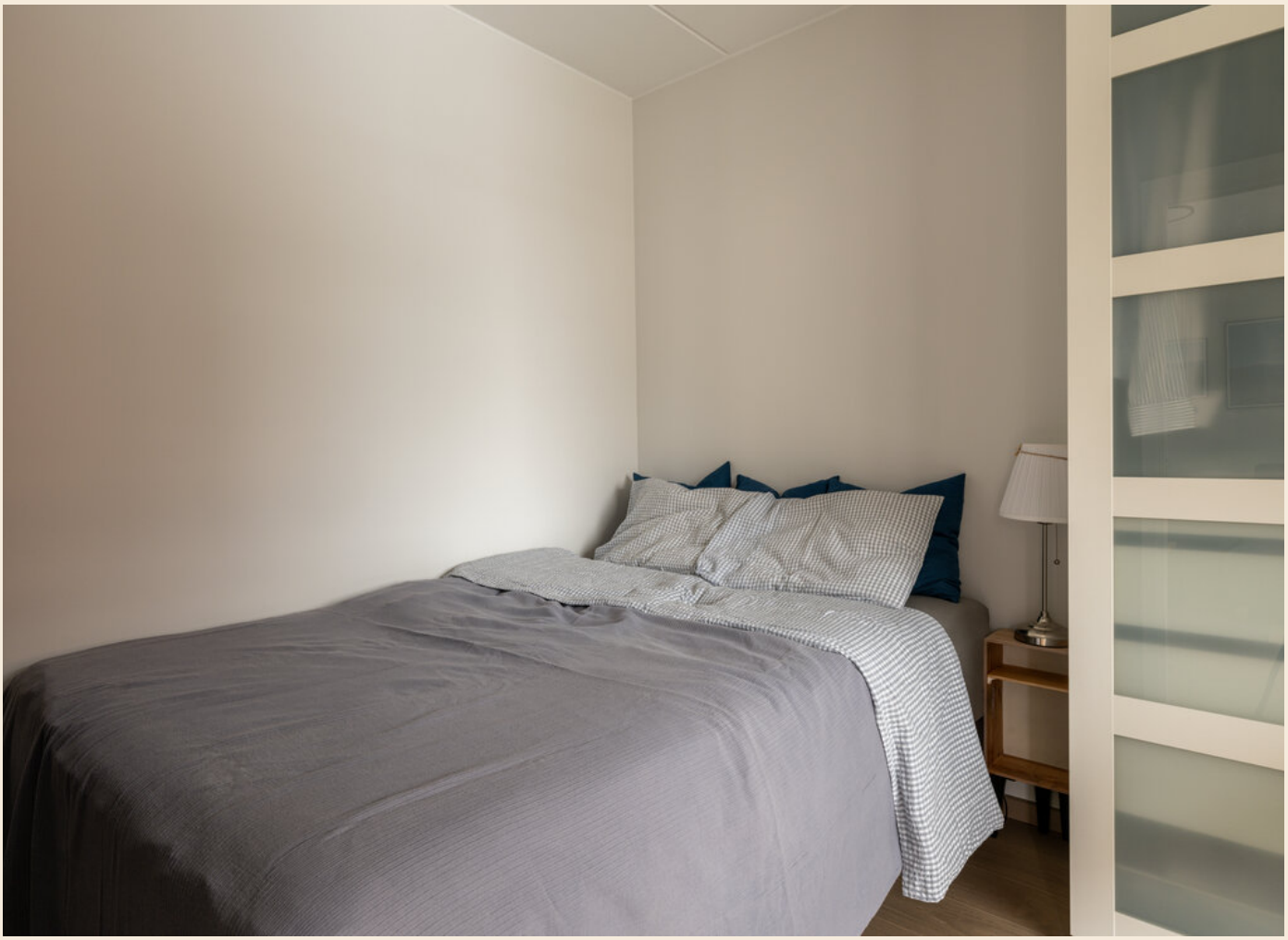



GRUNER LØKKA




BREAD
SIEMENS





























Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0037/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Lørenvangen 2A, 0585 OSLO
Gnr 124, bnr 314, snr 25 (ideell andel 1/1) / Gnr 124, bnr 315, snr 62 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Thomas Halvorsen

Kjøpesum og omkostninger
8 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
207 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
208 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
221 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 498 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 511 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2024

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 81 kvm
BRA-e: 8 kvm
BRA-b: 12 kvm
Totalt BRA: 101 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
4. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Bad, entré, kjøkken, 2 soverom, stue, bad hybel, kjøkken hybel, stue hybel
BRA-b: 12 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 93 kvm.
TBA: 14 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. 2 boder.
Total BRA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Himlingshøyde er ca. 260 cm. i stuen, ca. 222 cm. i gangen.
En balkong (TBA) på ca. 14 m². Innglasset balkong er medtatt i bruksarealet som BRA-b. Vegg mellom balkong og leilighet skal medtas i arealet som BRA-b. Gulvarealet på balkongen er ca. 10,5 m².

To kjellerboder (BRA-e), én på ca. 5 m² merket C-40. Og én bod på ca. 3 m² merket E-01. Boder er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i rapporten. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.

Innhold
Leiligheten inneholder følgende: Entré, stue, kjøkken, bad, to soverom og romslig innglasset balkong. Leiligheten har egen hybeldel som inneholder: Åpen stue- og kjøkkenløsning, bad og egen balkong.

I tillegg disponerer leiligheten:
- 2 kjellerbod på hhv. ca. 5 m² og ca. 3 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Stue:
Lys og trivelig stue med store vindusflater i flere himmelretninger som slipper inn rikelig med naturlig lys. Herfra er det utgang til en herlig balkong som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet. Stuen har gode møbleringsmuligheter med plass til romslig sofaseksjon med tilhørende møblement, samt spisebord for hyggelige sammenkomster.

Innglasset balkong:
Fra stuen er det direkte utgang til en innglasset balkong på ca. 10,5 kvm. Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av boligen i sommerhalvåret og har god plass til utemøbler, spisebord, grill og beplantning. Gulvet er belagt med treplatting, og det er både lys og stikkontakt tilgjengelig. Balkongen vender mot nordvest og har utvendig solskjerming som styres via app eller fjernkontroll.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i delvis åpen løsning mot stuen og har en stilren innredning fra Sigdal med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ett-greps svingbart blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med induksjonstopp, innebygget stekeovn, integrert kjøl/frys og oppvaskmaskin. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Ventilator med avtrekk til det fri. Kjøkkenet er fra byggeår.

Bad:
Romslig og pent bad innredet med dusjnisje og innfellbare dusjdører, servant med ett-greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er opplegg for vaskemaskin. Badet har vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon, noe som gir et godt inneklima og høy komfort.

To soverom:
Leiligheten har to soverom av god størrelse. Begge rommene har plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Her er det fleksible løsninger med mulighet for gjesterom, barnerom eller hjemmekontor – alt etter behov.

Hybel: Stue/kjøkken:
Romslig stue- og kjøkkenløsning med god plass til sovesofa og TV-benk. I 2024 ble det integrert en praktisk skapseng med tilhørende sofadel. Samtidig ble det montert nytt kjøkken med integrerte hvitevarer og rikelig med skap- og benkeplass. Ventilator med kullfilter.

Hybel: Bad:
Romslig og pent baderom med dusjnisje og innfellbare dusjdører, servant med ett-greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Badet har vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon.

Hybel: Delvis innglasset balkong:
Fra stuen er det direkte utgang til en innglasset balkong på ca. 14 kvm. Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av boligen i sommerhalvåret og har god plass til utemøbler, spisebord, grill og beplantning. Balkongen er overbygget og oppført i betongkonstruksjon med rekkverk i stål, og siden mot Lørenveien er innglasset. Balkongen vender mot sydvest og nordøst, og glassdørene kan åpnes for ekstra lufting og fleksibel bruk.

Entré:
Hyggelig og romslig entré med god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. Det er også plass til skoskap eller annen oppbevaringsløsning. Dørtelefon er praktisk plassert ved inngangsdøren.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det er mulighet for kjøp av parkeringsplass mot tillegg i prisen. Konferer megler for videre info.*

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
Følgende påkostninger ble utført i 2024:
- Montert IKEA kjøkken i hybel, med følgende hvitevarer: Innebygget kjøl/frys kombo, stekeovn, induksjonsplate og vifte
- Integrert skapseng, med sofadel
- Montert innvendig solskjerming
- Montert utvendig solskjerming (Zipscreen)

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Svar: Ja.
- Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Svar: Ja.

- Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger / byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Svar: Ja. Beskriv: Det er regulering at Lørenveien skal bli enveiskjørt og med sykkelvei forbi eiendommen.

Bygningssakkyndig
Erik Øyum

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Utvendig:
Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong.
Fasaden har teglforblending.
Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc-membran). 3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med
topphengsling og fastkarmsvinduer.
Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør. To balkongdører (produsert i 2023) med glassfelt.

To balkonger:
Hoveddel: Innglasset balkong i betongkonstruksjon med rekkverk i stål. Gulvet har platting i tre. Gulvarealet på balkongen er på ca.
10,5 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen.
Balkongen er omtrent nordvestvendt. Det er utvendig solskjerming (som styres
med app eller fjernkontroll).

Hybel: Overbygget balkong i betongkonstruksjon med rekkverk i stål. Siden mot Lørenveien er glasset inn. Gulvet har platting i tre. Balkongen er på ca. 14 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen. Balkongen vender mot sydvest og nordøst. Glassdørene på begge balkongene kan åpnes.

Innvendig:
Gulv: 1- stavs parkett.
Veggflater: Malte flater.
Himling: Malt glatt himling.
Synlige elementskjøter i stuen og på soverommene.
Downlights i gangen. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Glatte innerdører med terskler. Skyvedør til soverommet i stuen. Dørene i entréen er lydklassifiserte.

Tekniske installasjoner:
Bygningsdeler som har fått TG2:
- Kjøkken hybel / Avtrekk:
Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter).
Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.
Tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Følgende medfølger handelen:
- Vaskemaskin i hybel
- Skap i mellomgangen.

Følgende medfølger ikke handelen:
- Taklampe over spisebordet

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til XXX. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Ved utleie av leiligheten (inkl. utleie/utlån av hele/deler av leiligheten når eier ikke bor der) skal seksjonseier informere styret på forhånd om:
- navn på leietager (og evt. navn på bedrift eller utleiefirma)
- varighet av leieforholdet
- ny adresse for eier evt. kontaktperson i Norge hvis eier oppholder seg i utlandet.
- rundskriv, evt. regninger, tilgang til www.boligperm.no etc. skal leveres andre enn leietager.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Vannbåren gulvvarme i alle rom.

Informasjon om strømforbruk
I 2025 var totalt strømforbruk på ca. 2000 kWh
Inngått Norgespris-avtale, frem til 31.12.2026

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 061,- pr. mnd.
Inkluderer: Akonto vann- og varmtvann, drift og vedlikehold, fibernett, kommunale avgifter, forretningsfører, felles byggforsikring og generelle driftskostnader.

Herav:
Felleskostnader:
Akonto til avregning: 650,-
Felleskostnader: 3 045,-
Tilleggsytelser:
Bredbånd: 262,-
Ekstra bod: Kr. 104

Det er målere for varme, varmtvann og kaldt vann. Det betales et a konto beløp hver måned som avregnes.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter
Utover det som betales via fellesutgiftene til sameiet, må det påregnes kostnader for strøm, innboforsikring, kabel-tv m.m.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 646,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 885 901,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 543 602,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Kollektiv bredbånd 1000/1000 mbps, avtale med Telia.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Lørenvangen 2 ABC, orgnr. 833126792

Om sameiet
Sameiet består av totalt 51 seksjoner hvorav 49 er boligseksjoner og 2 er næringsseksjoner. Den ene næringsseksjonen eies av Selvaag Eiendom AS, den andre er møterommet ved sykkel boden i 2D.

Sameiet er en del av Gregers Kvartal, som til sammen omfatter 258 boligenheter. Det eksisterer en del felles

infrastruktur som inngår i Gregers Kvartal garasjesameie, noe som innebærer at styret i garasje sameiet har flere oppgaver utover selve garasjedriften. Garasjedriften inkluderer oppfølgning og vedlikehold av alle parkeringsplasser, kjørebaner, ladeanlegg, garasjeporten, bommen ved innkjøringen samt skilting i garasje mm. I tillegg har garasje sameiet ansvar for utearealer, felles snørydding og strøing.

Fjernvarme og kommunalt vann til Gregers Kvartal er en del av garasje sameiet da hoved inntaket er plassert på deres eiendom. Vi har også felles avfallsstasjon. Dette innebærer at kostnader knyttet til kommunale avgifter (vann, avløp og renovasjon) samt fjernvarme fra Hafslund faktureres til garasjesameiet, som deretter viderefakturerer disse kostnadene på a-konto basis til boligsameiene. Avregning og regulering av mellomværende baseres på avlest forbruk og gjennomføres en gang i året.

I tillegg har garasje sameiet fellesavtaler for VVS og andre tjenester samt håndterer felleskostnader som gjelder alle sameier. Disse kostnadene fordeles mellom boligsameiene i henhold til brøk..

- Sameiet har 2 sykkel boder som er felles for hele Gregers Kvartal.
- Styret har utvidet rengjøringen av felles arealer som utføres av Artic Renhold.
- Adgang til sameiet er enten bruk nøkler eller appen Unloc
- Avfallsbrønnene er felles for alle beboere i Gregers kvartal og administreres av garasje sameiet

Styret skriver følgende pr. mail den 20.02.2026:
Det er ingen planer om ytterliggere økning av felleskostnader i år, større arbeider, eller opptak av lån. Neste vurdering av felleskostnader er planlagt for budsjettarbeidet 2027.

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold.
Innkalling med protokoll fra årsmøte 2025 følger vedlagt.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 7 337,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Selskapets disponible midler (omløpsmidler - kortsiktig gjeld) pr. 31.12.2024 var kr. 346 84 og viser de økonomiske midlene selskapet har til rådighet.

Årsresultatet pr. 31.12.2024 var på kr. 346 844
Budsjett for årsresultat pr. 31.12.2024 var på kr. 1 387

Regnskap for 2024 følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
- Ved inn- og utflytting skal styret varsles på forhånd og det må utvises forsiktighet ved transport av møbler og inventar på sameiets fellesarealer for å unngå skader.
- Heisen er ekstra utsatt ved flytting og transport av møbler eller større gjenstander. Alle beboere og flyttefirmaer m.fl. skal bruke egne beskyttelses matter til veggene i heisen.
- Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere. Enkelte endringer krever videre godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er tillatt med dyr i sameiet, under forutsetning av at eier aksepterer sameiets regler for dyrehold:
- Dyret skal føres i bånd eller bæres innenfor boligselskapets område.
- Husdyr skal ikke oppholde seg eller luftes i sameiets garasjekjeller.
- Eier er erstatningspliktig for enhver skade som sitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av karmer, skader på blomster, grøntanlegg mv.
- Eier skal straks fjerne ekskrementer som sitt dyr måtte etterlate i fellesarealene, for eksempel på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
- Eier er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det fremsettes berettiget klager over at dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
- Eier erklærer seg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen/sameiermøtet fatter og finner nødvendig å foreta.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP5518578

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 114 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en

eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet på felles oppsatte visningstidspunkt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Løren har de siste årene blitt et knutepunkt og et etterspurt område i Oslo. Her bor det en god sammensetning av folk i alle aldre, og det er kort vei både til sentrum og marka. Det er fortsatt flere pågående prosjekter på- og rundt Løren som bidrar med å flytte enda mer av sentrum ut hit. Løren Torg er et av de første nærsentrene som dukket opp på Løren og her finner du en nyoppusset og virkelig velassortert Meny med ferskvaredisk, apotek, Zaga Hårstudio, ARW pop-up (kvalitetsrike herreklær og sko), Norli bokhandel, Blomsterpikene blomsterverksted og mer. Her finner du også Fryd pub, med god service og en herlig uteservering på torget om sommeren. Den indiske restauranten, Sanjays byr på autentisk, indisk mat i hyggelige lokaler. Kammis Grill er siste tilskudd til nærmiljøet og serverer topp burger og kebab. Kai izakaya er en restaurant som må prøves. Her tilbys asiatisk mat med en unik fusion med de nordiske smakene. Tiffanys tilbyr et godt utvalg av plantebaserte og allergivennlige varer, hvor miljø og bærekraft står i fokus - sjekk ut burgeren her! Er det pizza som gjelder så ligger også klassikeren, Peppes Pizza kun få minutter unna. Umai sushi tilbyr kvalitetssushi av førsteklasses råvarer. Videre tilbyr Løren det meste av helsetjenester som tannlege- og legesenter. Squeeze Løren tilbyr profesjonell massasje og er en time-out i hverdagen. Du kan lese mer om hva som rører seg lokalt av aktiviteter og oppdateringer på: https://www.loren.no/

Økern Portal er et av prosjektene som har tilført Løren nok et sosialt samlingspunkt med flere spennende serveringstilbud og takterrasse på hele 13 000 kvm med fantastisk utsikt. Les mer om Økern Portal her: https://okernportal.no/om-okern-portal/tjenester-mat-og-opplevelser/. Her finner du Radisson RED med takterrasse og en restaurant med spektakulær utsikt!

Vinslottet ligger i retning Hasle og er kun få minutters gange unna. Vinslottet er et stilig og arkitektonisk ikon som ble omgjort fra å være Vinmonopolets gamle fabrikk, til å bli et av Lørens mest stilige «nærsenter». Vinslottet har alt man trenger i en hektisk hverdag som matbutikken Spar, Auster frisør, Kutt frisør, Normal, Claire Woman, Jysk, Kitch'n lege, Min hudklinikk og optiker Synsam etc. Vinslottet har også blitt et naturlig samlingspunkt med flere gode restauranter som f.eks Sugar & Spice (Asiatisk), 8 Fish sushi, Hasle Linie gastropub og W.B. Samson. De to sistnevnte har også store uteserveringsplasser hvor man kan nyte et glass vin og gode matopplevelser på «solsiden» av Vinslottet. Her finner du også Smoothie Zone som kan by på friske smoothies og acaibowls– perfekt for en sunn og smakfull pause i løpet av dagen. På utsiden av Vinslottet finner du også et hyggelig blomstertorg med et rikt utvalg planter.

Det er kort vei til Hasle som har et hyggelig nærsenter. Her finner du finner Vinmonopol, blomsterbutikk, interiørbutikker og mer.

Matbutikker innen 1-5 minutters gangavstand på Løren:
- Søndagsåpen Joker i Peter Møllers vei og i Lørenveien
- Meny (på Løren Torg)
- Rema 1000 og Joker (Lørenveien)
- Spar (på Vinslottet)
- Kiwi (Frydenberg)
- Coop Ekstra (Lørenveien)

Kafeer innen 1-5 minutters gangavstand på Løren:
- W. B. Samson
- Kaffebrenneriet
- Baker Hansen
- Baker Nordby

Fritid, aktivitet og helse:
På Løren finner du flere treningssentre som STERK treningssenter, EVO og Studio Jobbsprek som alle har store fine treningslokaler og moderne utstyr til konkurransedyktige priser. Crossfit Løren åpnet også dørene i september 2020 med treningsopplegg for alle, uavhengig av fysisk form og forutsetninger. Videre er det både Sats, Tennis og Padel med drop-in på Hasle.

På Vinslottet finner du Lille Lab som er et samlingspunkt for småbarnsfamilier med barn fra 0-6 år. Perfekt for barseltreff, permisjonslivet, planleggingsdager, helger og bursdager.

For de som liker utetrening er det flere fine parker på/ved Løren som Lørenparken, Frydenberg med vannspeil og parkområder og Sinsenparken. Det er heller ikke lang vei til Torshovdalen med store grønne sletter, eller til Lillomarka med flotte turstier om sommeren eller skiløyper og slalåmbakker om vinteren.

Lørenbanen ligger noen hundre meter fra kjernen av Løren. Banen er delt i to, en stor bane (foran klubbhuset), og en 7-er bane (nærmest Refstad barnehage). Her ligger også en hall og en ishall. Hallen benyttes i hovedsakelig til håndball- og innebandygruppe. Undervisningsbygg Oslo KF har foreslått å omregulere Løren idrettspark fra samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau og friområde – turvei/ skiløype til idrettsanlegg, torg og friområde. Hensikten med forslaget er å legge til rette for ny flerbrukshall og ishall, flere utendørsbaner og at Refstadbekken kan åpnes gjennom området. Forslagsstiller fremmer to alternativ der forskjellen mellom alternativene er plassering av ny flerbrukshall.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslagets alternativ 1 med forbehold om at gesimshøyde for flerbrukshall reduseres og løsning for overvann revideres. Les mer om saken her: https://www.okernloren.no/2024/12/03/en-ny-tid-for-loren-idrettspark/. Det er satt opp en midlertidig svømmehall ved siden av Løren skole. Det midlertidige badet er et helsveiset stålbasseng på 12,5 x 25 meter med varierende dybde opp til 1,5 meter slik at det også tilrettelegges for svømmeopplæring. Det nye, flotte Tøyenbadet åpnet 6. januar og her finner du både 50-meters basseng, stupebasseng, familiebasseng og vannsklie.

Løren aktivitetspark ligger få minutter unna. Aktivitetsparken på 6 000 kvadratmeter består av grønnstruktur, gangforbindelser, varierte aktivitetsflater og ulike sosiale uterom som avgrenses av vegetasjonsfelt og trær. Parken er særlig tilrettelagt for egenorganisert trening, og har et fokus på fysisk aktivitet for jenter samt barn og ungdom med funksjonsnedsettelser. Elementer som foreløpig er tegnet inn i planen er: Klatrelek, treningsapparater, streetbasket, petanque/kubb bane, husker, ballspillplass, minigolfbane, bordtennisbord, flerbrukshall m.m.

Det er også kort vei til Handelshøyskolen BI og Universitetet på Blindern med T-banen.

Kollektivtransport:
Fra Løren går det T-baner hyppig både ned mot sentrum og opp mot marka. Det er også gangavstand til Hasle T-bane og flere bussholdeplasser både på Hasle, Løren (Dag Hammarskjolds vei) og Sinsen (knutepunkt for trikk, buss og T-bane) som gjør det lettvint å komme seg fra A til B. Flybussen går også fra Løren og bruker ca. 1 time til Gardermoen. I tillegg er det satt opp Bysykkel-stativ for de som vil ta sykkelen til jobb, eller bare vil sykle en søndagstur i nærområdet.

Tidsavstander med T-bane fra Løren stasjon (ca. 5 minutters gange)
- 4 minutter til Storo
- 14 minutter til Majorstuen
- 16 Minutter til National/Aker Brygge

10 minutters gange til Økern T-bane

Løren i korte trekk:
- Mange park- og grøntområder
- Flere hyggelige restauranter, kafeer og butikker
- Sentralt med både T-bane og busslinjer
- God blanding av folk i alle aldre
- Her får du i «pose og sekk» med både hyggelig, tilbaketrukket bomiljø samtidig som at serveringstilbudene og det sosiale «bylivet» er rett rundt hjørnet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 02.12.2025.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger originale byggetegninger, disse stemmer med dagens plantegning.
Tegning følger vedlagt

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig / forretning / barnehage / annen offentlig eller privat tjenesteyting (trening, helse, velvære, kultur, nærmiljøsenter) / kontor / bevertning etter bestemmelsene i S-5063, datert 25.09.2019. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plan- og byggesaker i området:
- Lørenvangen 22 - Peter Møllers vei 13, vedtatt plan, S-5258
Saksnummer 201509417 - Reguleringssak
Saken gjelder: Bystyret vedtok 11. juni 2025 å omregulere Lørenvangen 22 og Peter Møllers vei 13 fra kontor og industri til boliger. Reguleringsplanen legger opp til at industri- og kontorbygningene rives, og at det etableres boliger på de to tomtene. Videre legger den opp til at den fremre delen av den verneverdige Tranfabrikken blir bevart, og at det blir opparbeidet en park på Peter Møllers vei 13.

- Haslevangen 14 - oppføring av syv sammenhengende boligbygg med felles parkeringsanlegg
Saksnummer: 2025/05866 - Byggesak. Mottatt sak: 11.09.2025
Igangsettelsestillatelse er gitt og prosjektet er godt i gang.

- Lørenvangen 25 - Oppføring av to leilighetsbygg
Saksnummer: 202550349 - Byggesak. Mottatt sak: 10.01.2025
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon
Det prosjekteres to leilighetsbygg på eiendommen, med til sammen 94 leiligheter. Bygg A, som ligger langs Lørenvangen, er i 7 6-5 etasjer og Bygg B, som ligger inne på tomta, er i 7 etasjer. Det planlegges felles P-kjeller under byggene, et stort åpent gårdsrom mellom

byggene og en allmenn tilgjengelig park/ forbindelse med den grønne ringen i syd

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/124/314/25:
20.03.1931 - Dokumentnr: 101 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314
Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.1936 - Dokumentnr: 9085 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1936 - Dokumentnr: 13165 - Bestemmelse om veg
BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
Bestemmelse om gjerdeplikt
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.1937 - Dokumentnr: 4094 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1939 - Dokumentnr: 17653 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314
Gjelder denne registerenheten med flere

27.12.1945 - Dokumentnr: 9052 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.1946 - Dokumentnr: 1190 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.1947 - Dokumentnr: 6658 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1947 - Dokumentnr: 10762 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314
Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.1954 - Dokumentnr: 2080 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1975 - Dokumentnr: 22351 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.1988 - Dokumentnr: 39120 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.2008 - Dokumentnr: 64584 - Jordskifte
Rettsbok for Akershus og Oslo jordskifterett, Saksnr 0200-2007-0006 Løren 4
Grenseregulering, gjelder også uregistrert veigrunn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2008 - Dokumentnr: 376999 - Jordskifte
Rettsbok for Akershus og Oslo jordskifterett, Saksnr 0200-2007-0006 Løren 4
Grenseregulering, gjelder også uregistrert veigrunn.
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.
Opprinnelig tinglyst 23.01.2008 dagboknr 64584.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.2010 - Dokumentnr: 326490 - Bestemmelse om gjerde
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.2010 - Dokumentnr: 326490 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2023 - Dokumentnr: 53172 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:311
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2023 - Dokumentnr: 53172 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2023 - Dokumentnr: 53172 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312
Gjelder 23 boder
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2023 - Dokumentnr: 53172 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313
Gjelder 5 boder
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2023 - Dokumentnr: 53172 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316
Gjelder tekniske rom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2023 - Dokumentnr: 53172 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:311
Rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2023 - Dokumentnr: 476389 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.2023 - Dokumentnr: 1187442 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:1-29
Bestemmelse om felles bruk av platting
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.2023 - Dokumentnr: 1187521 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.2023 - Dokumentnr: 1255673 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:1-29
Bestemmelse om lastesykkelplasser og sykkelplasser
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.2023 - Dokumentnr: 1315108 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2023 - Dokumentnr: 1342054 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:3
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2023 - Dokumentnr: 1342054 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:311
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:1-4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:1-51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:1-29
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2023 - Dokumentnr: 1342054 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:3
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2023 - Dokumentnr: 1342054 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:311
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:1-4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:1-51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:1-29
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2023 - Dokumentnr: 1342054 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:3
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2023 - Dokumentnr: 1342054 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:311
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:1-4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:1-51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:1-29
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2023 - Dokumentnr: 1342054 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:3
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2023 - Dokumentnr: 1342054 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:311
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:1-4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:1-51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:1-29
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.2023 - Dokumentnr: 1099096 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 25
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 81/4215

09.11.2023 - Dokumentnr: 1255673 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:1-70
Bestemmelse om sykkelbod
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.2023 - Dokumentnr: 1314206 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:1-4
Bestemmelse om uteareal
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.2023 - Dokumentnr: 1315035 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:311
Bruksrett til BUA-lokalet
Bestemmelse om vedlikehold

30.11.2023 - Dokumentnr: 1342054 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:311
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:1-4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:1-51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:1-70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:1-29
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2023 - Dokumentnr: 1342054 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:311
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:1-4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:1-51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:1-70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:1-29
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2023 - Dokumentnr: 1342054 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:311
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:1-4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:1-51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:1-70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:1-29
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2023 - Dokumentnr: 1342054 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:311
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:1-4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:1-51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:1-70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:1-29
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2023 - Dokumentnr: 1342233 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:311
Bestemmelse om sekundærenhet til UPS-rom
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

19.12.2023 - Dokumentnr: 1416819 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:1-3
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2023 - Dokumentnr: 1416819 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:1-3
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2023 - Dokumentnr: 1416819 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:1-3
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2023 - Dokumentnr: 1416819 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:1-3
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2024 - Dokumentnr: 1342087 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:1-70
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De

øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1

kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av

budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum – estimert til kr. 65 600,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte, finn.no, Hjem+ og Nordvik Ekstra kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 737,-
Utlegg foto - Dag og kveld kr. 11 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 11 250,-

Samlet skal selger betale kr. 159 612,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 2. mars 2026

Ansvarlig megler
Emil Espeland Jacobsen, Eiendomsmegler/Partner
Tlf. 48224921

Megler
Joakim Hjelm, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97648322

Meglerforetaket
Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Lørenvangen 2A

Nabolaget Løren - vurdert av 412 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	9 min 0.8 km
Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	11 min 0.9 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	15 min 1.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	4 min 0.3 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km
Kuben videregående skole	18 min
Valle Hovin videregående skole	22 min

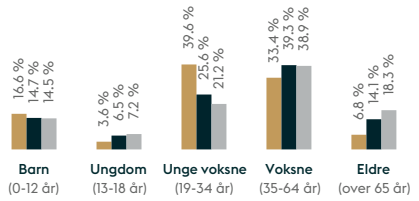
Offentlig transport

Løren T Linje 4B	3 min 0.2 km
Løren T Linje 4	4 min 0.3 km
Sinsenterrassen Linje 17	14 min 1.2 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

Barnehager

Brødfabrikken Fus barnehage (0... 80 barn	2 min 0.2 km
Gregers barnehage	2 min
Kanonen barnehage (1-5 år) 91 barn	3 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løren	10 668	5 413
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Frydenberg skole	5 min
Refstad. Roseveien ballplass.	7 min
STERK treningssenter	2 min
EVO Løren	3 min

«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Lørenvangen 2 A, 0585 OSLO

OSLO kommune

gnr. 124, bnr. 314, snr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 25.02.2026 **Rapportdato:** 27.02.2026 **Oppdragsnr.:** 13722-3276 **Referansenummer:** XS6196

Foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Erik Øyum

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som velholdt, pen og med lite bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2024

UTVENDIG Gå til side

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden har teglforblending.

Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran).

3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med topphengsling og fastkarmsvinduer.

Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør. To balkongdører (produsert i 2023) med glassfelt.

To balkonger:

Hoveddel: Innglasset balkong i betongkonstruksjon med rekkverk i stål. Gulvet har platting i tre. Gulvarealet på balkongen er på ca. 10,5 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen. Balkongen er omtrent nordvestvendt. Det er utvendig solskjerming (som styres med app eller fjernkontroll).

Hybel: Overbygget balkong i betongkonstruksjon med rekkverk i stål. Siden mot Lørenveien er glasset inn. Gulvet har platting i tre. Balkongen er på ca. 14 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen. Balkongen vender mot sydvest og nordøst.

Glassdørene på begge balkongene kan åpnes.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 1- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt glatt himling. Synlige elementskjøter i stuen og på soverommene. Downlights i gangen. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Glatte innerdører med terskler. Skyvedør til soverommet i stuen. Dørene i entréen er lydklassifiserte.

Oppvarming: Vannbåren gulvvarme i alle rom. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM Gå til side

Bad:

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon.
Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at våtsonen bak dusjen, som den mest fuktutsatte delen av badet vender mot entréen. Der er det rørskap og det er vurdert at hulltaking vil medføre risiko for bakenforliggende rør. Det er mulig å ta hull eksempelvis fra entréen der hvor døren inn til badet er, men dette er vurdert som uten nytteverdi siden det ikke er noen form for vannbelastning på denne delen av veggen.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

Bad hybel:

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon.
Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at våtsonen bak dusjen, som den mest fuktutsatte delen av badet, vender mot oppgang og yttervegg. Det er mulig å ta hull eksempelvis ved døren, men dette er vurdert som uten nytteverdi siden det ikke er noen form for vannbelastning på denne delen av veggen.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Hoveddel:

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Kjøkkenet er fra byggeår.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Hybel:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med

Beskrivelse av eiendommen

oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp med to kokesoner og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt. Kjøkkenet er montert kjøkken i 2024.

Ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken hoveddel: Rør i rør løsning i benkeskapet med stoppekraner. Det er tettemuffer på rørene. Det er montert lekkasjestopper som fuktsikring for oppvaskmaskin. Kjøkken hybel: Rør i rør løsning i benkeskapet med stoppekraner. Det er tettemuffer på rørene. Gang hybel: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Stoppekranene stenger av vannet i hybelen. Kursene er nummerert. Avrenning fra skapet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Entré: Rørskap med samlestokker og stoppekraner til både det vannbårne gulvvarmeanlegget og forbruksvann. Det er kursoversikt i skapet. Det er sensorkabel til lekkasjestopper i skapet.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert på bad. Ventilator på begge kjøkken. Tilluftsventiler i stuer og soverom.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i springen. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Varme i gulvene tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarmeanlegg). Det er varme i alle gulv i boligen.

Sikringsskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 16 kurser. Lastbryter på 40 A.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

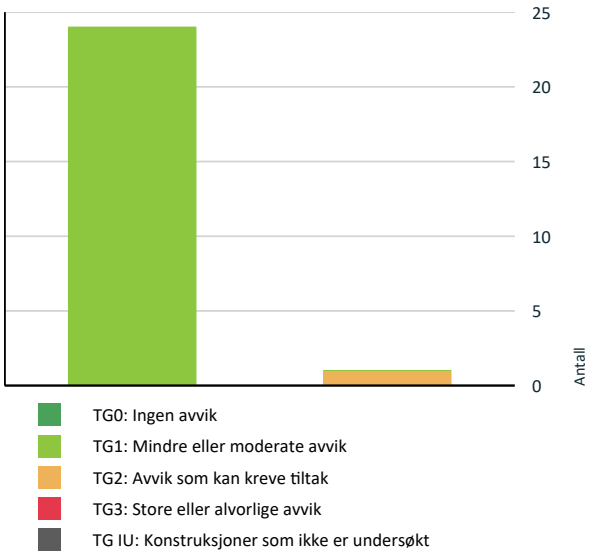
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > 4. etasje > kjøkken hybel > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2024

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som velholdt, pen og med lite bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med topphengsling og fastkarmsvinduer.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør. To balkongdører (produsert i 2023) med glassfelt.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke fysiske inngrep på denne type undersøkelser).

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

To balkonger:

Hoveddel: Innglasset balkong i betongkonstruksjon med rekkverk i stål. Gulvet har platting i tre. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 114 cm. Gulvarealet på balkongen er på ca. 10,5 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen. Det er utvendig solskjerming (som styres med app eller fjernkontroll).

Balkongen er omtrent nordvestvendt.

Hybel: Overbygget balkong i betongkonstruksjon med rekkverk i stål. Siden mot Lørenveien er glasset inn. Gulvet har platting i tre. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 122- 125 cm. Balkongen er på ca. 14 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen.

Balkongen vender mot sydvest og nordøst.

Glassdørene på begge balkongene kan åpnes.

Andre utvendige forhold

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

Det foreligger ikke teknisk rapport for fellesdeler. Bygget er ca. 2 år gammelt og har i liten grad behov for en vedlikeholdsplan enda. Behov vil oppstå over tid. Det er derfor vurdert at det i denne rapporten ikke utgjør et avvik. Det presiseres at det ikke er gjort vurderinger av fellesdeler i bygget og at vurderingen her kun gjelder om det finnes en teknisk rapport eller ikke.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: 1- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt glatt himling. Synlige elementskjøter i stuen og på soverommene. Downlights i gangen. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Målinger i stue: 1 mm. over 2 meter og ca. 3 mm. gjennom hele rommet. Stue hybel: 0 (null) mm. over 2 meter og ca. 1 mm. gjennom hele rommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører med terskler. Skyvedør til soverommet i stuen.

Dørene i entréen er lydklassifiserte.

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i alle rom. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad. Det er egne punkter for peis/vedovn/radiatoranlegg annet sted i rapporten.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (vannbåren). Det er nedsenket dusjnisje. Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 44 mm. Høyde på terskel er ca. 10 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne med klemring og synlig membranmansjett.



Sluk.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dreneringsåpning i sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.



Test av avtrekk. Papiret henger.

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at våtsonen bak dusjen, som den mest fuktutsatte delen av badet vender mot entréen. Der er det rørskap og det er vurdert at hulltaking vil medføre risiko for bakenforliggende rør. Det er mulig å ta hull eksempelvis fra entréen der hvor døren inn til badet er, men dette er vurdert som uten nytteverdi siden det ikke er noen form for vannbelastning på denne delen av veggen.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

4. ETASJE > BAD HYBEL

Generell

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

4. ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

4. ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (vannbåren). Det er nedsenket dusjnisje. Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 42 mm. Høyde på terskel er ca. 15 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne med klemring og membranmansjett.



Sluk.

4. ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dreneringsåpning fra sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

4. ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.



Test av avtrekk. Papiret henger.

4. ETASJE > BAD HYBEL

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at våtsonen bak dusjen, som den mest fuktutsatte delen av badet, vender mot oppgang og yttervegg. Det er mulig å ta hull eksempelvis ved døren, men dette er vurdert som uten nytteverdi siden det ikke er noen form for vannbelastning på denne delen av veggen.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Kjøkkenet er fra byggeår.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

4. ETASJE > KJØKKEN HYBEL

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp med to kokesoner og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt. Kjøkkenet er montert kjøkken i 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > KJØKKEN HYBEL

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Tilstandsrapport

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere inneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør kjøkken hoveddel: Rør i rør løsning i benkeskapet med stoppekraner. Det er tettemuffer på rørene. Det er montert lekkasjestopper som fuktsikring for oppvaskmaskin.

Kjøkken hybel: Rør i rør løsning i benkeskapet med stoppekraner. Det er tettemuffer på rørene.

Gang hybel: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Stoppekranene stenger av vannet i hybelen. Kursene er nummerert. Avrenning fra skapet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Entré: Rørskap med samlestokker og stoppekraner til både det vannbårne gulvvarmeanlegget og forbruksvann. Det er kursoversikt i skapet. Det er sensorkabel til lekkasjestopper i skapet.



Rørskap entré.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert på bad. Ventilator på begge kjøkken. Tilluftsventiler i stuer og soverom.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i springen. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

TG 1 Vannbåren varme

Varme i gulvene tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarmeanlegg). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Det er opplyst at anlegget fungerer som det skal. Det er varme i alle gulv i boligen.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 16 kurser. Lastbryter på 40 A.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2024 Byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremvist samsvarserklæring på installasjon i leiligheten fra 2024. Arbeidene er utført av Ing F Wickstrøm AS. Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

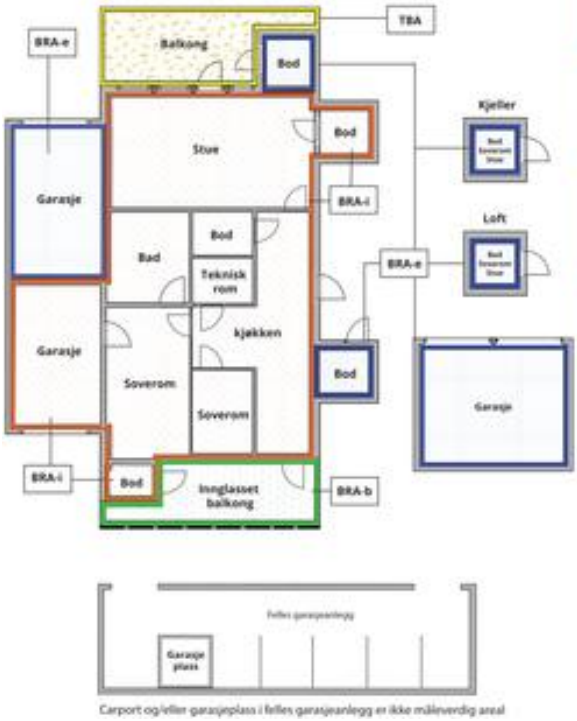
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	81		12	93	14
Kjeller		8		8	
SUM	**81**	**8**	**12**		**14**
SUM BRA	**101**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Bad, entré, kjøkken, 2 soverom, stue, bad hybel, kjøkken hybel, stue hybel		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 260 cm. i stuen, ca. 222 cm. i gangen.

En balkong (TBA) på ca. 14 m².

Innglasset balkong er medtatt i bruksarealet som BRA-b. Vegg mellom balkong og leilighet skal medtas i arealet som BRA-b. Gulvarealet på balkongen er ca. 10,5 m².

To kjellerboder (BRA-e), én på ca. 5 m² merket C-40. Og én bod på ca. 3 m² merket E-01. Boder er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i rapporten. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Nytt bygg i 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Erik Øyum	Takstingeniør
	Thomas Halvorsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	314		25	1115 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Lørenvangen 2 A

Hjemmelshaver
Halvorsen Thomas

Kommentar
Det er ikke registrert fellesgjeld på boligen per 31.12. (Ref. forr. fører).

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Lørenvangen 2 ABC	81 / 4215	USBL	833126792

Felles formue
Kr. 7 337 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Løren i Oslo. Gangavstand til forretninger og servicetilbud. Godt utbygget kollektivtilbud med buss og T- bane. Nærmeste matforretninger er Meny i Lørenveien, Kiwi og Joker. I området ligger Lørenparken, Løren ishall, kunstgressbaner, skoler og barnehager.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Reguleringsplan S-5053.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP5518578			

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	24.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	24.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.02.2026	
2	27.02.2026	Rettet skrivefeil.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
18. feb. 2026

Oppdragsnummer
21-0037/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lørenvangen 2A, 0585 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Thomas Halvorsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. april 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP5518578
Forsikret i: IF Skadeforsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra utbygger i 2023

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Det er regulering at Lørenveien skal bli enveiskjørt og med sykkelvei forbi eiendommen.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 21-0037/26

enova

Energiattest



Adresse **Lørenvangen 2A, 0585 OSLO**	
Dato for energimerking **13.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-259140**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300859444**
Gårdsnummer **124**	Bruksnummer **314**
Seksjonsnummer **25**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2024**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **81,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **81,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **91,53 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **91,53 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 000 kWh**



Lørenvangen 2A, 0585 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Lørenvangen 2A, 0585 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Ordensregler

for

Lørenvangen Sameie (Org.nr. 833 126 795)

1. FORMÅL OG OMFANG

Styret har i henhold til vedtektene for Lørenvangen Sameie utarbeidet ordensregler for sameiet og tilhørende utvendige anlegg. Husordensreglene kan endres ved sameiermøte dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel.

(1) Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

(2) Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

(3) Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som husordensregler.

(4) Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2. AKTIVITETER OG STØYNIVÅ

(1) Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.

(2) Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Vær oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylytt tale og musikk på balkongene kan forstyrre naboene.

(3) Skal man ha selskap er det god skikk å varsle sine naboer via digital oppslagstavle i Bonabo i god tid.

(4) Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging mv., varsles naboer, og tillates i tidsrommet:

   a. Hverdager klokken 07:00–19:00
   b. Lørdager klokken 10:00–18:00

(5) På søndager og helligdager skal det ikke utføres arbeid som nevnt i (4)

(6) Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider må det innhentes godkjenning fra styret, så lenge arbeidet ikke er av en tidskritisk art (eks. lekkasje, strømbrudd etc.)

3. AVFALLSHÅNDTERING

(1) Husholdningsavfall må være forsvarlig innpakket før det kastes i avfallsbeholderne. Løse gjenstander skal ikke kastes i avfallsbeholderne.

(2) Renovasjonsetatens anbefalinger om kildesortering skal følges. Se Oslo kommunes hjemmesider, hvis du er i tvil.

(3) Avfallsbeholderne er kun beregnet på papir og husholdningsavfall. Avfallsbeholderne er ikke beregnet på pappesker.

(4) Pappesker, byggeavfall, spesialavfall og annet avfall må leveres til gjenvinningsstasjon. Nærmeste miljøstasjon er bak Løren torg (minigjenbruksstasjon) og Haraldrud (gjenbruksstasjon). Det samme gjelder husholdningsavfall som er for stort for åpningen i beholderne.

(5) Det skal ikke settes noe avfall (heller ingen brukbare gjenstander) på utsiden av avfallsbeholderne. Slikt avfall må leveres på nærmeste miljøstasjon.

(6) Hvis det ikke er plass til avfallet i avfallsbeholderne, skal det oppbevares i husstanden til disse er tømt. Avfall skal ikke under noen omstendighet etterlates utenfor beholderne eller hensettes i fellesområder, selv ikke over korte tidsperioder (for eksempel utenfor leilighetsdør eller på balkong).

(7) Reklame og annen uønsket post som mottas i postkassen skal ikke henlegges i fellesarealer, men fjernes av den som har mottatt dette eller kastes i avfallsdunker.

4. FELLESAREAL

(1) Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av heis og bygg i forbindelse med flytting. Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.

(2) Beboerne oppfordres til, i egen interesse, av hensyn til naboer og av hensyn til brannvern å verne om fellesarealene og medvirke til at det holdes pent og ryddig.

(3) Sykler og lastesykler skal settes i sykkelstativene, i sykkelrommet eller i egen bod, og skal ikke parkeres slik at de er til hinder for andre beboere. Påse at dører til sykkelrom lukkes og går i lås når dere forlater rommet.

(4) Sykler og lastesykler, barnevogner, dekk, sko, søppel, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i gangområder, trapper, avsatser eller i øvrige fellesområder, heller ikke på parkeringsplasser.

(5) Gjenstander som plasseres i fellesarealene kan bli fjernet for eiers regning og risiko, det gjelder også gjenstander som hensettes på parkeringsplasser.

(6) Utgangsdør og dører til bruksrom skal alltid være låst.

(7) Grilling er tillatt, men kun med elektrisk- eller gassgrill. Bruk av engangsgrill og fyrverkeri er ikke tillatt. Ved grilling på balkong må det tas spesielt hensyn til røyk og lukt mot naboer og byggets luftinntak.

(8) Gassflasker skal oppbevares på balkongen/terrassen hele året. Gassflasker skal ikke oppbevares i boder under bakkeplan.

(9) Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

(10) Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

(11) Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs. Ved røyking utendørs i fellesarealer eller på balkonger må vises spesielt hensyn til de nærmeste naboene/åpne vinduer og byggets luftinntak for ventilasjon. Det må ikke kastes sigarettsneiper eller snus i fellesarealene.

(12) Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.

(13) Det er ikke tillatt å henge opp reklame, notiser eller liknende i fellesområdene med unntak av på eventuelle oppslagstavler installert av sameiet spesielt for dette formål.

(14) Fellesarealer kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte, hvor simpelt flertall er avgjørende.

(15) Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider til felles nytte og glede, samt bruksnytte fordeler.

(16) Det er ikke under noen omstendighet lov til å benytte sameiets fellesareal som rigg- eller arbeidsplass ved ombygging / rehabilitering.

(17) Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

5. BRUK AV BOLIG OG EVENTUELLE TILKNYTTEDE AREALER

(1) Beboerne skal sørge for:

a. at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet. Noe annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet. ”Plumbo” må ikke brukes i avløp da det tærer på plasten. Ta kontakt med vaktmester ved tette avløp.

b. at leilighetens ventilasjonssystem er i drift slik at kondensskader og muggdannelse i boligen unngås

c. å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet

d. straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon

e. at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer

f. at balkongen, trappeoppganger og andre fellesarealer ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, dette er av brannvernhensyn, estetikk og hensyn til øvrige beboere

g. at blomsterkasser og annet ikke skal henges på utsiden av rekkverk på balkong og vinduer

h. å ta hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger

i. at det tas spesielt hensyn til naboer og byggets luftinntak for ventilasjon ved grilling eller røyking på balkong, som videre spesifisert i punkt 4 (7) og (10)

j. ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar

k. å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet

l. å utføre skadebegrensende arbeid, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje

(2) Eieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

(3) Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseende, herunder brystvern og balkonggjerder. Avskjerming utvendig mot vind eller sol kan kun skje etter styrets samtykke og skal følge en helhetlig løsning samt fargekode for sameiet.

(4) Det er ikke tillatt å henge opp utebelysning, inkludert sesongbelysning, som i vesentlig grad er til sjenanse for andre beboere (eks. pulserende lys).

(5) Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong er ikke tillatt.

(6) De seksjonseiere som har fått anvist en bod i kjelleren må selv besørge renhold og holde boden låst. Det er en makshøyde i bod på 1,9m grunnet sprinkelanlegget, beboere må selv sørge for å overholde denne makshøyden.

(7) Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene, forøvrig i eiendommens kjeller eller fellesarealer. Vaktmester vil uten varsel kaste gjenstander som blir hensatt i fellesarealer/kjeller for seksjonseiers regning.

(8) Det er ikke lov til å kobles seg til det elektriske anlegget i bodene eller annet fellesareal.

6. UTLEIE

(1) Ved utleie av leiligheten (inkl. utleie/utlån av hele/deler av leiligheten når eier ikke bor der) skal seksjonseier informere styret på forhånd om:

a. navn på leietager (og evt. navn på bedrift eller utleiefirma)
b. varighet av leieforholdet
c. ny adresse for eier evt. kontaktperson i Norge hvis eier oppholder seg i utlandet.
d. rundskriv, evt. regninger, tilgang til www.boligperm.no etc. skal leveres andre enn leietager.

(2) Eier har plikt til å informere leietager om husordensregler og løpende informasjon sendt fra styret. Eier plikter å holde sameiets valgte plattform (pt. Bonabo) oppdatert om leietaker(e)s

navn og kontaktinformasjon.

(3) All ovennevnte informasjon angående ny leietaker skal sendes til styrets felles e-postadresse: lorenvangen@mittusbl.no

7. INN- OG UTFLYTTING

(1) Ved inn- og utflytting skal styret varsles på forhånd og det må utvises forsiktighet ved transport av møbler og inventar på sameiets fellesarealer for å unngå skader.

(2) Heisen er ekstra utsatt ved flytting og transport av møbler eller større gjenstander. Alle beboere og flyttefirmaer m.fl. skal bruke egne beskyttelses matter til veggene i heisen.

8. DYREHOLD

(1) Det er tillatt med dyr i sameiet, under forutsetning av at eier aksepterer sameiets regler for dyrehold:

a. Dyret skal føres i bånd eller bæres innenfor boligselskapets område.

b. Husdyr skal ikke oppholde seg eller luftes i sameiets garasjekjeller.
c. Eier er erstatningspliktig for enhver skade som sitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av karmer, skader på blomster, grøntanlegg mv.

d. Eier skal straks fjerne ekskrementer som sitt dyr måtte etterlate i fellesarealene, for eksempel på trapper, veier, plener, i bed og lignende.

e. Eier er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det fremsettes berettiget klager over at dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

f. Eier erklærer seg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen/sameiermøtet fatter og finner nødvendig å foreta.

(2) Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og plikter i sameiet. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

9. SKILT OG OPPSLAG

(1) Navneskilt på inngangsdør, ringetablå og postkasser skal være ensartet, av den type som styret bestemmer.

(2) Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke. Det henvises forøvrig til digital oppslagstavle i Bonabo.

10. ARBEID SOM KREVER AUTORISERT PERSONELL / ENDRING AV FELLESTEKNISKE INSTALLASJONER

(1) Arbeider på bad, toalett, vaskerom og kjøkken som inkluderer røropplegg, skal utføres av autoriserte firmaer på grunn av lekkasjefare.

(2) Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask eller WC slik at avløpsrør tilstoppes.

(3) Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

(4) Arbeider på, eller som medfører en endring av funksjon til fellestekniske anlegg så som sprinkleranlegg, vann, avløp, varmeanlegg, elektrisitet og brannvarslingsanlegg må utføres i samsvar med gjeldene regelverk og de forutsetninger som ligger til grunn for anlegget.

(5) Det kreves styrets godkjennelse for slike arbeider som berører fellesanlegg.

11. MELDEPLIKT

(1) Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

(2) Feil, skader og mangler som oppdages og som seksjonseier ikke har ansvar for, skal straks meldes til styret eller forretningsfører.

12. FELLESANLEGG

(1) Samtlige leiligheter er knyttet til sameiets fellesanlegg og avtale med gjeldende leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget med annet enn godkjent utstyr. Næring er ikke tilkoblet felles antenneanlegg.

(2) Det er ikke tillatt å sette opp private antenner eller paraboler utenfor leilighetene, herunder også på verandaer/balkonger**.**

13. BRANNVERN

(1) Det er enhver beboers plikt å sette seg inn i brannforskriftene for bygget og ha eget godkjent brannslukningsapparat/slange, samt røykvarsler i orden til enhver tid.

(2) Oppgangen, inngangspartiet og brannslusene er rømningsveier i tilfelle brann. Det er ikke tillatt å oppbevare eller hensette noe her som kan være til hinder ved en evakuering av bygget, det gjelder også sko.

(3) Når brannalarmen går, skal leiligheten umiddelbart forlates. Den som utløser en falsk alarm, må umiddelbart melde fra om dette til Brannvesenet og styret. Ved utløst alarm som medfører utrykning fra brannvesenet, vil sameiet viderefakturere for utrykningen til den som forårsaket den.

(4) Det er videre ikke tillatt å demontere røykvarsler helt eller delvis i den enkelte leilighet.

(5) Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

14. GARASJE OG PARKERING

(1) Private parkeringsplasser i garasjeanlegget, som tilhører beboere, er seksjonerte p-plasser i Gregers Kvartal Garasje Sameie og skal følge dette tings rettslige sameiet sine vedtekter og ordensregler.

(2) Parkering mot betaling for besøkende m.fl. finnes i parkeringshuset ved Løren Torg / Løren Leir.

15. TRYGGHET

(1) For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.

(2) Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via calling-anlegget eller hovedinngangsdøren.

16. ENDRING AV ORDENSREGLENE

(1) Ordensreglene kan endres av sameiets generalforsamling.

(2) Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

(3) Forslag til endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av sameiets vedtekter.

(4) Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

17. BRUDD PÅ ORDENSREGLENE

(1) Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet eller sameiernes eiendeler, av beboere eller besøkende i eierseksjoner.

(2) Eventuelle klager på nabo for brudd på ordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold, bør rettes direkte til vedkommende. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på denne måten løses enkelt.

(3) Gjentatte og/eller grove overtredelser av ordensreglene rapporteres skriftlig til styret og kan føre til sanksjoner.

(4) Dersom ordensreglene brytes kan styret ilegge gebyrer for overtredelse. Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområder etter skriftlig varsel vil bli belastet den seksjonseier dette gjelder. Utgifter styret måtte få i forbindelse med husbråk og overtredelser av øvrige husordensregler kan belastes den sameier som forårsaker støy og overtredelser.

(5) Dersom beboere ikke etterkommer advarsler om mislighold fra styret, kan en eier pålegges salg av sin seksjon, jf. eierseksjonsloven § 39.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Lørenvangen Sameie tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00 - Teams og digitalt via Bonabo på usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marianne Løbet Elshaug

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marianne Løbet Elshaug

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Eivind Schackt

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall seksjoner som har avgitt stemme : 25
Antall fullmakter: 0
Totalt: 25

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Honorar til innleid styreleder utgjør kr 120.000 i året og er kontraktsfestet.

Styrehonorar til øvrige styremedlemmer foreslås til kr 60.000. Honoraret fordeles internt i styret.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 60 000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring, Endring av punkt 1.1 - 1. setning

Lørenvangen Sameie, etablert 2024, har et juridisk navn som er forvekslende likt navnet på et annet sameie på Løren, Lørenvangen Eierseksjonssameiet som ble etablert i 2012. Det foreslås derfor at Lørenvangen Sameie endrer navn til Sameiet Lørenvangen 2 ABC.

Forslag til vedtak:
Vedtektenes 1.1, første setning, foreslås derfor endret til:
«Sameiets navn er Sameiet Lørenvangen 2 ABC.»

Resultat etter avstemning av beslutningssak:

Antall for: 22
Antall mot: 0
Antall blankt: 1
Total antall stemmer: 23

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

5.2 Tillegg vedtektene, nytt siste ledd i punkt 5.1

Ved pantsikring/finansiering/refinansiering krever kredittinstitusjoner dokumentasjon på gjeldende forsikring. For boligseksjonene henter normalt bankene ut en forsikringsattest fra forsikringsselskapet. For finansiering av næringsseksjoner krever kredittinstitusjonene kopi av hele forsikringspolisen. Det fremmes derfor også vedtektsendring for å klargjøre innsynsrett til slik forsikringspolise for næringsseksjonene.

Forslag til vedtak:
Selvaag Eiendom AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes punkt 5.1, nytt siste ledd:

"Næringsseksjonene kan i forbindelse med skadesaker eller låneopptak hente ut sameiets forsikringspolise på forespørsel til styret eller direkte til forretningsfører. Eventuelle kostnader med å hente ut polisen dekkes av næringsseksjonene."

- Resultat etter avstemning av beslutningssak:
  Antall for: 23
  Antall mot: 0
  Antall blankt: 0
  Total antall stemmer: 23

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

5.3 Tillegg vedtektene, nytt punkt 5.4

Kostnadsfordeling i sameiet er nedfelt i sameiets vedtekter. For å bidra til å kvalitetssikre at regnskapene blir ført i tråd med kostnadsfordelingen, og unngå korreksjoner i ettertid, er det avgjørende at næringsseksjonene har tilgang til sameiets regnskap. Næringsseksjonseier viderefakturerer også deler av sine felleskostnader til leietakerne av de respektive lokalene. For å sikre at det det kun viderefaktureres kostnader som leietaker er forpliktet til å dekke er det behov for innsyn helt ned til bilagsnivå.. Av hensyn til forutsigbarhet og klarhet er det i alle tilfelle ønskelig å forankre en slik innsynsrett direkte i selve vedtektene.

Forslag til vedtak:
Selvaag Eiendom AS fremmer følgende forslag til nytt punkt 5.4:

«Næringsseksjonene har innsynsrett i sameiets regnskap, med bilag/faktura grunnlag. Næringsseksjonene plikter å bidra til å kvalitetssikre den vedtektsfestede kostnadsfordelingen, og skal på forespørsel inntil to ganger årlig kunne motta utskrift av hovedbok dersom tilgang til regnskapssystemet (cantor el. tilsvarende) ikke er mulig. Det skal fortrinnsvis gis elektronisk tilgang til regnskapet, der dette er mulig. Næringsseksjonene dekker samtlige kostnader forbundet med forespørsler. Næringsseksjonene skal ikke sende mottatt informasjon videre uten aksept fra sameiets Styre. Alle forslag til endringer skal oversendes styret for endelig behandling.»

- Resultat etter avstemning av beslutningssak:
  Antall for: 22
  Antall mot: 0
  Antall blankt: 1
  Total antall stemmer: 23

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

5.4 Bruk av felles takterrasse i Lørentunet sameie

Sameiet har tinglyst rett til å bruke takterrassen i hus D tilhørende Lørentunet sameie. En forutsetning for bruk av takterrassen er at Lørenvangen sameie må være med på å dekke en andel av drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til bruk at takterrassen.

Lørenhagen borrettslag, som er en del av Lørenhagen sameie, har tilsvarende rett knyttet til takterrassen i hus E tilhørende Lørentunet sameie.

Det er gjennomført 2 runder med forhandlinger hvor Lørenvangen sameie og Lørenhagen borrettslag har forhandlet om retten til å benytte takterrassene i Lørentunet sameie. Det ble gjort fremganger under forhandligene, spesielt de kostnader som skal betales, siste avtaleforslag er vedlagt.

Avtalen er gjeldene for 1. år og kostnaden for Lørenvangen sameie vil være kr 45.092 i 2025. Dette tilsvarer en kostnad på kr 920. pr boligseksjon. Styret har satt av kr 40.000 i budsjettet for 2025 som er inkludert i sameiets felleskostnader.

Bakgrunnen for en 1. års avtale er for å evaluere både bruk og kostander knyttet bruk av takterrassen. I det tilfelles det ikke inngås noen avtale vil seksjonseiere i Lørenvangen ikke ha rett til å bruke takterrassen i 2025. Det kan forhandles en ny avtale i 2026. Avtalen er vedlagt side 23-27.

Styret ber årsmøtet ta stilling til om det skal inngås en avtale med Lørentunet sameie for bruk at deres takterrasse i hus D for 2025.

- Resultat etter avstemning av beslutningssak:
  Antall for: 9
  Antall mot: 12
  Antall blankt: 2
  Total antall stemmer: 23

Vedtak:

Det inngås ikke en avtale med Lørentunet sameie for bruk at deres takterrasse i hus D for 2025.

5.5 Godkjennelse - Installasjon av varmpepumpe

Vi opplever temperaturproblemer som gjør det vanskelig å oppholde oss i leiligheten når solen står på om dagen. Det kan virke som bygget lagrer mye av varmen og ettersom vi er i øverste leilighet er det naturlig at temperatur stiger. Leiligheten består stort sett av vinduer noe som gjør at effekten av sola forverrer situasjonen.

Problemstillingen ble meldt ifra til utbygger og styre ved overtakelse og fulgt deres råd med montering av solskjerming på samtlige vinduer. Dette hjelper litt når solen står på gjennom vinduene, men problemet vedvarer året rundt.
Eksempelvis sover vi med sommerdyne og vifte på hele vinteren. Ved -20 ute og vinduet åpent før natten, stiger temperaturen fort til 20-21 grader i løpet av ca. en time.
Gulvvarme eller andre varmekilder er naturligvis ikke på.

Da styret ikke kunne fatte vedtak til denne saken internt ble jeg bedt om å melde inn sak til årsmøte.

Forslag til vedtak:
Ønske mitt er derfor at vi i H0802 kan få tillatelse til å kjøle ned egen leilighet ved bruk av varmepumper. Varmepumper i dette tilfelle vil bli montert på egen terrasse og vil derfor ikke være til sjenanse for noen andre enheter eller dens fasade.
Forslag til vedtak: H0802 tillates å installere varmepumpe på egen terrasse.

- Resultat etter avstemning av beslutningssak:
  Antall for: 17
  Antall mot: 2
  Antall blankt: 4
  Total antall stemmer: 23

Vedtak:

H0802 tillates å installere varmepumpe på egen terrasse.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Eivind Schackt er på valg og han stiller til gjenvalg for en ny periode på 2 år.

Det årlige honoraret til Schackt vil være kr 120.000 + lovpålagt arb.avg. Styret inngår en oppdragsavtale med Schackt på lik linje som for inneværende periode.

Det har ikke kommet inn andre forslag til kandidater.

- Valg av styreleder for Styre for Lørenvangen Sameie:
  Eivind Schackt (Gjenvalg) - 21 stemmer

Vedtak:

Valgt ble: Eivind Schackt - for 2 år.

6.2 Varamedlemmer til styret

Styret ser gjerne at de som har interesse eller erfaring med styrearbeide melder seg som kandidater til varamedlem i styret.

Vedtak:

Ikke valgt.

Protokoll for Lørenvangen Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Marianne Løbet Elshaug (sign.)	14.04.2025
Protokollvitne	Eivind Schackt (sign.)	14.04.2025



INNKALLING 2025

Lørenvangen Sameie

Tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00
Teams og digitalt via Bonabo på usbl.no

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Lørenvangen Sameie

Tid og sted: Tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00 - Teams og digitalt via Bonabo på usbl.no

Teamsmøte 08.04.2025 kl. 18:00

Stemmeperiode: 09.04.2025 12:00 - 11.04.2025 16:00

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Vedtektsendring, Endring av punkt 1.1 - 1. setning
- 5.2 Tillegg vedtektene, nytt siste ledd i punkt 5.1
- 5.3 Tillegg vedtektene, nytt punkt 5.4
- 5.4 Bruk av felles takterrasse i Lørentunet sameie
- 5.5 Godkjennelse - Installasjon av varmpepumpe

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Honorar til innleid styreleder utgjør kr 120.000 i året og er kontraktsfestet.

Styrehonorar til øvrige styremedlemmer foreslås til kr 60.000. Honoraret fordeles internt i styret.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 60.000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring, Endring av punkt 1.1 - 1. setning

Lørenvangen Sameie, etablert 2024, har et juridisk navn som er forvekslende likt navnet på et annet sameie på Løren, Lørenvangen Eierseksjonssameiet som ble etablert i 2012. Det foreslås derfor at Lørenvangen Sameie endrer navn til Sameiet Lørenvangen 2 ABC.

Forslag til vedtak: Vedtektenes 1.1, første setning, foreslås derfor endret til:

«Sameiets navn er Sameiet Lørenvangen 2 ABC.»

Styrets innstilling: Styret stiller seg positive til endringen.

5.2 Tillegg vedtektene, nytt siste ledd i punkt 5.1

Ved pantsikring/finansiering/refinansiering krever kredittinstitusjoner dokumentasjon på gjeldende forsikring. For boligseksjonene henter normalt bankene ut en forsikringsattest fra forsikringsselskapet. For finansiering av næringsseksjoner krever kredittinstitusjonene kopi av hele forsikringspolisen. Det fremmes derfor også vedtektsendring for å klargjøre innsynsrett til slik forsikringspolise for næringsseksjonene.

Forslag til vedtak: Selvaag Eiendom AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes punkt 5.1, nytt siste ledd:

"Næringsseksjonene kan i forbindelse med skadesaker eller låneopptak hente ut sameiets forsikringspolise på forespørsel til styret eller direkte til forretningsfører. Eventuelle kostnader med å hente ut polisen dekkes av næringsseksjonene."

Styrets innstilling: Styret stiller seg positive til tillegget.

5.3 Tillegg vedtektene, nytt punkt 5.4

Kostnadsfordeling i sameiet er nedfelt i sameiets vedtekter. For å bidra til å kvalitetssikre at regnskapene blir ført i tråd med kostnadsfordelingen, og unngå korreksjoner i ettertid, er det avgjørende at næringsseksjonene har tilgang til sameiets regnskap. Næringsseksjonseier viderefakturerer også deler av sine felleskostnader til leietakerne av de respektive lokalene. For å sikre at det det kun viderefaktureres kostnader som leietaker er forpliktet til å dekke er det behov for innsyn helt ned til bilagsnivå.. Av hensyn til forutsigbarhet og klarhet er det i alle tilfelle ønskelig å forankre en slik innsynsrett direkte i selve vedtektene.

Forslag til vedtak: Selvaag Eiendom AS fremmer følgende forslag til nytt punkt 5.4:

«Næringsseksjonene har innsynsrett i sameiets regnskap, med bilag/faktura grunnlag. Næringsseksjonene plikter å bidra til å kvalitetssikre den vedtektsfestede kostnadsfordelingen, og skal på forespørsel inntil to ganger årlig kunne motta utskrift av hovedbok dersom tilgang til regnskapssystemet (cantor el. tilsvarende) ikke er mulig. Det skal fortrinnsvis gis elektronisk tilgang til regnskapet, der dette er mulig.

Næringsseksjonene dekker samtlige kostnader forbundet med forespørsler. Næringsseksjonene skal ikke sende mottatt informasjon videre uten aksept fra sameiets Styre. Alle forslag til endringer skal oversendes styret for endelig behandling.»

Styrets innstilling: Styret stiller seg positive til dette tillegget som vil bidra til å sikkerstille korrekt bokføring av sameiets kostnader. Tillegget er kun en innsynsrett, og eventulle endringer i bokføringen skal alltid godkjennes av styret.

5.4 Bruk av felles takterrasse i Lørentunet sameie

Sameiet har tinglyst rett til å bruke takterrassen i hus D tilhørende Lørentunet sameie. En forutsetning for bruk av takterrassen er at Lørenvangen sameie må være med på å dekke en andel av drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til bruk at takterrassen.

Lørenhagen borrettslag, som er en del av Lørenhagen sameie, har tilsvarende rett knyttet til takterrassen i hus E tilhørende Lørentunet sameie.

Det er gjennomført 2 runder med forhandlinger hvor Lørenvangen sameie og Lørenhagen borrettslag har forhandlet om retten til å benytte takterrassene i Lørentunet sameie. Det ble gjort fremganger under forhandligene, spesielt de

kostnader som skal betales, siste avtaleforslag er vedlagt.

Avtalen er gjeldene for 1. år og kostnaden for Lørenvangen sameie vil være kr 45.092 i 2025. Dette tilsvarer en kostnad på kr 920. pr boligseksjon. Styret har satt av kr 40.000 i budsjettet for 2025 som er inkludert i sameiets felleskostnader.

Bakgrunnen for en 1. års avtale er for å evaluere både bruk og kostander knyttet bruk av takterrassen. I det tilfelles det ikke inngås noen avtale vil seksjonseiere i Lørenvangen ikke ha rett til å bruke takterrassen i 2025. Det kan forhandles en ny avtale i 2026. Avtalen er vedlagt side 23-27.

Forslag til vedtak: Styret ber årsmøtet ta stilling til om det skal inngås en avtale med Lørentunet sameie for bruk at deres takterrasse i hus D for 2025.

5.5 Godkjennelse - Installasjon av varmpepumpe

Forslagsstiller: Joachim Holmby, seksjon 49, H0802, 8 etg. i 2B

Vi opplever temperaturproblemer som gjør det vanskelig å oppholde oss i leiligheten når solen står på om dagen. Det kan virke som bygget lagrer mye av varmen og ettersom vi er i øverste leilighet er det naturlig at temperatur stiger. Leiligheten består stort sett av vinduer noe som gjør at effekten av sola forverrer situasjonen.

Problemstillingen ble meldt ifra til utbygger og styre ved overtakelse og fulgt deres råd med montering av solskjerming på samtlige vinduer. Dette hjelper litt når solen står på gjennom vinduene, men problemet vedvarer året rundt.

Eksempelvis sover vi med sommerdyne og vifte på hele vinteren. Ved -20 ute og vinduet åpent før natten, stiger temperaturen fort til 20-21 grader i løpet av ca. en time. Gulvvarme eller andre varmekilder er naturligvis ikke på.

Da styret ikke kunne fatte vedtak til denne saken internt ble jeg bedt om å melde inn sak til årsmøte.

Forslag til vedtak: Ønske mitt er derfor at vi i H0802 kan få tillatelse til å kjøle ned egen leilighet ved bruk av varmepumper. Varmepumper i dette tilfelle vil bli montert på egen terrasse og vil derfor ikke være til sjenanse for noen andre enheter eller dens fasade.

Forslag til vedtak: H0802 tillates å installere varmepumpe på egen terrasse.

Styrets innstilling: Styret har hatt saken til behandling. Sameiets husordensregler sier at eieren kan søke styret om adgang til slike installasjoner, men styret har vært usikker på sameiets innstilling til installasjon av varmepumper.

Vi har derfor bedt eier om å fremme saken til årsmøtet for godkjenning hvor beslutningen vil være retningsgivende for styrets behandling tilsvarende søknader i fremtiden.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Eivind Schackt
Styremedlem, Vincent Mabuza
Styremedlem, Jone Hartvik Martinsen
Styremedlem, Thomas Halvorsen
Styremedlem, Bjørn Bratt-Aanensen

Styreleder Eivind Schackt ble valgt på ekstraoridnært årsmøte 16.10.2024 for perioden fram til ordinært årsmøte 2025.
Resten av styret ble valgt for to år på ekstraordinært årsmøte 13.2.2024.

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Eivind Schackt er på valg og han stiller til gjenvalg for en ny periode på 2 år.

Det årlige honoraret til Schackt vil være kr 120.000 + lovpålagt arb.avg. Styret inngår en oppdragsavtale med Schackt på lik linje som for inneværende periode.

Det har ikke kommet inn andre forslag til kandidater.

Forslag til vedtak: Eivind Schackt velges som styreleder for en periode på 2 år.

6.2 Varamedlemmer til styret

Styret ser gjerne at de som har interesse eller erfaring med styrearbeide melder seg som kandidater til varamedlem i styret.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	346 844	0
B. Endring arbeidskapital	**346 844**	**0**
C. Arbeidskapital	**346 844**	**0**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 134 898	0
Kortsiktiggjeld	-788 054	0
C Arbeidskapital	**346 844**	**0**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Lørenvangen Sameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 380 972	0	1 518 000	1 710 804
Sum leieinntekt		**1 380 972**	**0**	**1 518 000**	**1 710 804**
Sum inntekt		**1 380 972**	**0**	**1 518 000**	**1 710 804**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	0	0	10 000	25 380
Styrehonorar	2	34 230	0	74 000	180 000
Driftskostnad					
Energikostnad		52 621	0	65 000	60 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	253 460	0	250 000	501 900
Kommunale avgifter/renovasjon		143 486	0	205 000	175 122
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	8 536	0	10 000	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell		0	0	15 000	8 000
Reparasjon og vedlikehold	5	201 390	0	449 000	310 650
Revisjonshonorar		7 261	0	8 000	8 200
Forretningsførerhonorar		56 667	0	85 000	88 320
Andre honorar	6	39 927	0	45 000	38 120
Kontorkostnad		0	0	1 000	1 000
TV/bredbånd		93 688	0	141 000	145 825
Forsikringer		71 135	0	159 000	156 900
Eiendomsskatt		77 840	0	0	0
Andre kostnader	7	6 873	0	1 000	3 500
Sum kostnad		**1 047 116**	**0**	**1 518 000**	**1 709 417**
Driftsresultat		**333 856**	**0**	**0**	**1 387**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		12 988	0	0	0
Netto finansposter		**-12 988**	**0**	**0**	**0**
Årsresultat		**346 844**	**0**	**0**	**1 387**
Overført sameiekapital		346 844	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		**346 844**	**0**	**0**	**0**

Balanse 2024 Lørenvangen Sameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 911	0
Kundefordringer		21 881	0
Kostnader til avregning		659 298	0
Andre kortsiktige fordringer		17 411	0
Forskuddsbetalte kostnader		78 434	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		351 963	0
Sum omløpsmidler		**1 134 898**	**0**
SUM EIENDELER		**1 134 898**	**0**

Balanse 2024 Lørenvangen Sameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		346 844	0
Sum opptjent egenkapital		**346 844**	**0**
Sum egenkapital	**8**	**346 844**	**0**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		3 343	0
Leverandørgjeld		52 279	0
A konto til avregning		698 202	0
Annen kortsiktig gjeld		34 230	0
Sum kortsiktig gjeld		**788 054**	**0**
Sum gjeld		**788 054**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 134 898**	**0**

Sted:_____ Dato:_____

Eivind Schackt
Styreleder

Jone Hartvik Martinsen
Styremedlem

Bjørn Bratt-Aanensen
Styremedlem

Vincent Mabuza
Styremedlem

Thomas Halvorsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Selskapet er stiftet 06.10.2023. Ordinær drift fra 01.05.2024.
Budsjettet er laget for et helt driftsår. På grunn av innflytting i borettslaget fra mai, vil ikke budsjett og regnskap stemme overens
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 49 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr 124, b.nr 314 i Oslo kommune. Eiertomt på 1.114,8 kwm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF, polise nr.SP5518578.

Målingsbaserte utgifter.
Boligselskapet avregner fjernvarme og vann, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	942 926	0
3610 Sameieinnbetalinger	344 358	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	93 688	0
Sum	**1 380 972**	**0**

Konto 3610 gjelder oppstartskapital 3 x driftskostnader .

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5332 Styrehonorar ekstern styreleder	34 230	0
Sum	**34 230**	**0**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	61 974	0
6341 Brannalarm	11 260	0
6361 Fast renhold	60 781	0
6364 Matteleie	28 159	0
6398 Felleskostnader	91 287	0
Sum	**253 460**	**0**

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS E-post	8 536	0
Sum	**8 536**	**0**

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	12 688	0
6611 Vedlikehold heiser	88 005	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	2 469	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	23 373	0
6648 Vedlikehold dører og porter	74 856	0
Sum	**201 390**	**0**

Note 6 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	24 127	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	15 800	0
Sum	**39 927**	**0**

Konto 6714 gjelder tilleggsavtale IN og bistand ifm. ekstraordinært årsmøte.

Note 7 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	4 503	0
7770 Betalingskostnader	824	0
7773 Omkostninger innkreving	1 548	0
7795 Husleietap	-1	0
Sum	**6 873**	**0**

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	0	346 844	346 844
Sum opptjent egenkapital	**0**	**346 844**	**346 844**
Sum egenkapital	**0**	**346 844**	**346 844**

Resultat og balanse med noter for Lørenvangen Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lørenvangen Sameie

Styreleder	Eivind Schackt (sign.)	09.03.2025
Styremedlem	Thomas Halvorsen (sign.)	08.03.2025
Styremedlem	Bjørn Bratt-Aanensen (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Jone Hartvik Martinsen (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Vincent Mabuza (sign.)	05.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Lørenvangen Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lørenvangen Sameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo document key: T2A64-C8K4S-55L7E-ENWKG-F610I-DY1S7

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: T2A64-C8K4S-55L7E-ENWKG-F610I-DY1S7

ÅRSMELDING LØRENVANGEN SAMEIE 2024/2025

Styret ble valgt ved ekstraordinært årsmøte den 14. mars 2024. Det har i ettertid vært valg av nye styreleder ved 2 anledninger, nåværende styreleder som er innleid ble valgt ved ekstraordinært årsmøte 10. oktober 2024. Styret har avholdt 3 styremøter siden oktober 2024.

Sameiets tillitsvalgte består av følgende:

Rolle	Navn	Valgt periode
Styreleder:	Eivind Schackt	2024-2025
Styremedlem:	Thomas Halvorsen	2024-2026
Styremedlem:	Jone Hartvik Martinsen	2024-2026
Styremedlem:	Vincent Mabuza	2024-2026
Styremedlem:	Bjørn Bratt Aanensen (representant for næring)	2024-2026

Om sameiet

Sameiet består av totalt 51 seksjoner hvorav 49 er boligseksjoner og 2 er næringsseksjoner. Den ene næringsseksjonen eies av Selvaag Eiendom AS, den andre er møterommet ved sykkel boden i 2D.

Styret overtok ansvaret fra utbygger for sameiets felles eiendom/arealer ved overlevering i april 2024. Styret har det løpende ansvaret for å ivareta alle seksjonseieres interesser, samt drifte og vedlikeholde sameiets felles eiendom på best mulig måte iht eierseksjonsloven, sameiets vedtekter, husordensregler, og de retningslinjer som til enhver tid settes av årsmøtet.

Deler av driften for sameiet ivaretas av Gregers Kvartal garasje sameie, se nærmere beskrivning i avsnittet «Gregers Kvartal garasje sameie» lenger ned. Det er et nære samarbeid med øvrige sameier i Gregers Kvartal gjennom garasje sameiet da vi har mye felles infrastruktur og interesser inkl. avtaler som kan samordnes for bedre betingelser. Lørenvangen er representert ved styreleder som også er styremedlem i Georges Kvartal garasje sameie

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler finnes tilgjengelig under min side på Bonabo, husordensregler ligger i tillegg som eget oppslag på Bonabo. Det er viktig at alle beboere setter seg inn i de retningslinjene som gjelder. Husk at de også gjelder leietakere ved utleie.

Forsikring

Lørenvangen Sameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP5518578. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS

Styret er ansvarlig for gjeldende HMS regler inklusive nødvendig internkontroll og de brannsikkerhets krav som gjelder for eiendommen. Styret har etablert rutiner med Boservice som utfører flere periodiske internkontroller. De rapporter ukentlig på gjennomførte kontroller og eventuelle avvik som må følges opp. Styret skal i tillegg sørge for lovpålagte 3. parts kontroller av brannvarslingsanlegg, FG kontroll, nød/lede lys, og brannslukningsutstyr.

Sameiet har en avtale med BevarHMS som er et onlinesystem for dokumentasjon og oppfølgning av alle oppgaver.

Reklamasjoner

Styrer jobber løpende med reklamasjoner mot utbygger relatert til sameiet felles eiendom. I løpet av mai 2025 skal det gjennomføres en 1.års befaring sammen med utbygger hvor styret vil søke bistand fra en fagkyndig hvis nødvendig.

Alle seksjonseiere skal også ha mottatt en melding fra usbl gjeldende 1. års befaring av leiligheter i perioden april/mai. Hvis dere ikke har mottatt beskjed om 1. års befaring ta kontakt med usbl. Husk at alle feil og mangler i leiligheter er et forhold mellom seksjonseier og utbygger.

Innbrudd

Vi har ved flere tilfeller hatt innbrudd i bod området, det har også vært ødelagt dører til tekniske rom i kjelleren, og dørene til sykkelboder i sameiet har skader etter innbruddsforsøk. Skadene er innrapportert til sameiets forsikringsselskap som dekker kostnadene for reparasjon av skadene. Øvrige sameier i Gregers Kvartal hatt samme problem.

Et av hovedproblemene i vårt sameie er for enkel adgang til bod området hvor det kun er trykknapper og ikke nøkkelbrytere fra felles oppgang til bodene, de finnes kun på innsiden. Det samme gjelder dørpumper som er montert på feil side. Styret har reklamert dette til utbygger og krevd utbedring snarest mulig hvor tilgang må sikres med nøkkelbrytere, og dørpumper må flyttes.

Dørene til sykkelboder er forsterket med beslag og vinduer er blendet av for å hindre innsyn, det gjenstår noen flere vinduer som skal blendes av.

Styret har sammen med øvrige sameier i Gregers Kvartal inngått avtale med Securitas hvor vi i perioder har vektere som patruljerer fellesarealer og bod områder om natten. Dette er et ekstra tiltak som ble innført for en 4 ukers periode før jul, og ble igjen innført i uke 12 til over påske etter flere innbrudd og innbruddsforsøk i mars. Vektertjenesten er forholdsvis dyr selv om alle sameier deler på kostnaden så det foreløpig ikke innført på permanent basis.

Syret vil fortsette å jobbe med tiltak for å sikre sameiets eiendom og beboeres personlige eiendeler.

Brannalarmer

Det har vært utløst et antall utilsiktede brannalarmer i alle sameier inkl. garasjen. Årsaken har i flere tilfeller vært utløst av beboere, det samme gjelder arbeider med felles infrastruktur, spesielt sprinkler anlegget. Det er utarbeidet nye instrukser for utkobling av soner hvor arbeide utføres som er under implementering.

Det er viktig at alle gjør seg kjent hvordan brannsikkerheten i leiligheten fungerer sammen med de rutiner som skal følges ved feilaktig utløst brannalarm i egen leilighet. Utløst alarm kan nullstilles i felles oppganger inntil 2 minutter etter at alarmen ble utløst. I det tilfelle dere er usikre på om det er brannutvikling skal alarmen ikke nullstilles.

Øvrig informasjon

Sameiet har 2 sykkel boder som er felles for hele Gregers Kvartal. Kostnadene for drift og vedlikehold av sykkel bodene deles mellom alle sameier. Lørenvangen har også rettigheter til bruk av en sykkel bod i under hus E.

Møterommet i vårt sameie er et fellesrom som kan brukes av alle sameier, kostnader for drift og vedlikehold fordeles mellom sameiene.

Styret har utvidet rengjøringen av felles arealer som utføres av Artic Renhold. Det er innført ekstra flekkfjerning av gulv og opptrinn 1. gang i mnd. for å bedre ivareta gulvbelegget, sykkelboder vil blir rengjort 1. gang i kvartalet, og bod området vil bli rengjort 1. gang i halvåret.

Nå som våren og sommeren nærmer seg vil muligvis flere vurdere balkong avskjerming. Ifølge sameiets husordensregler skal det følge en helhetlig løsning i sameiet. Styret har innhentet et tilbud/løsning fra Nordic Solskjerming som blir lagt opp under oppslag på Bonabo. Alle kan bestille direkte fra Nordic Solskjerming, og det vil kun være denne løsningen og fargekode som vil tillates.

Adgang til sameiet er enten bruk nøkler eller appen Unlock. Styret vil gjennomgå navngivning av dører i Unlock for logiske betegnelser, og alle dører vil merkes tilsvarende.

Avfallsbrønnene er felles for alle beboere i Gregers kvartal og administreres av garasje sameiet. Området rundt avfallsbrønnene har til tider vært preget av forsøpling hvor det settes fra seg papp og søppel på bakken utenfor brønnene. Store poser eller pappesker trykkes også inn i ned kastene som setter seg fast. Vi oppfordrer alle til å ta hensyn å kaste avfall som tiltenkt, manglende respekt for dette medfører mindre trivsel i kvartalet, og ekstra økonomiske kostnader for sameiene.

Gregers kvartal garasje sameie

Lørenvangen sameie er ett av fem boligselskap i Gregers Kvartal, som til sammen omfatter 258 boligenheter. Det eksisterer en del felles infrastruktur som inngår i Gregers Kvartal garasje sameie, noe som innebærer at styret i garasje sameiet har flere oppgaver utover selve garasjedriften.

Garasjedriften inkluderer oppfølgning og vedlikehold av alle parkeringsplasser, kjørebaner, ladeanlegg, garasjeporten, bommen ved innkjøringen samt skilting i garasjen mm. I tillegg har garasje sameiet ansvar for utearealer, felles snørydding og strøing. Spørsmål vedrørende disse sakene kan sendes via e-post til gregerskvartalgarasje@mittusbl.no eller via melding på Bonabo.

Fjernvarme og kommunalt vann til Gregers Kvartal er en del av garasje sameiet da hoved inntaket er plassert på deres eiendom. Vi har også felles avfallsstasjon. Dette innebærer at kostnader knyttet til kommunale avgifter (vann, avløp, renovasjon), og fjernvarme fra Hafslund faktureres til garasje sameiet. Kostnadene viderefaktureres til boligsameiene på a-konto basis. Avregning og regulering av mellomværende baseres på avlest forbruk og gjennomføres en gang i året.

I tillegg har garasje sameiet fellesavtaler for VVS og andre tjenester, samt håndterer felleskostnader som gjelder alle sameier. Disse kostnadene fordeles mellom boligsameiene i henhold til brøk.

Gregers Kvartal garasje sameie er organisert som et tings rettslig sameie, hvor stemmerett vedtas basert på eierandel. Det finnes totalt 149 eierandeler som til sammen utgjør 58% av alle

boligenhetene i Gregers Kvartal. Kun beboere med eierandeler har stemmerett under garasjesameiets årsmøte. Ifølge sameiets vedtekter skal i første rekke hvert boligsameie ha en representant i styret. I innværende periode består styret av styrelederne i de fem boligselskapene. Styret vil imidlertid vurdere om denne organiseringen er hensiktsmessig og tilstrekkelig grad ivaretar boligsameiene/borettslagene sine interesser.

Gregers kvartal driftsforening

Driftsforeningen er ifølge vedtektene ansvarlig for forvaltning av felles oppholdsareal ute, felles renovasjonsløsning, og andre fellesfunksjoner. Oslo kommune aksepterte ikke at driftsforeningen var ansvarlig for renovasjonsløsningen som derfor ble underlagt garasje sameiet. I praksis ivaretar garasje sameiet de fleste av foreningens oppgaver.

Boligeierne er medlemmer av driftsforeningen, hvor styret i det enkelte sameie/borettslag representerer sine medlemmer i årsmøtet med en stemme hver. I inneværende periode utgjør styrelederne i boligselskapene styret. Styret i driftsforeningen, i likhet med garasje sameiet, vurderer denne organiseringen bør justeres for å bedre ivareta boligsameienes interesser, jf. ovenfor.

Eventuelle endringer knyttet til organiseringen av garasje sameiet og driftsforeningen vil bli forelagt årsmøtene i alle sameier som inngår i Gregers Kvartal for vedtak før eventuelle endringer iverksettes.

Regnskapet for 2024 og Budsjett 2025

Regnskap for 2024 viser et overskudd på kr 346.844, men det inkluderer ikke kostnader for oppvarming av fellesområder og forbruk av varme for felles ventilasjon. Det er således ikke helt representativt for virksomheten i 2024.

A-konto innbetalinger for fjernvarme og vann/avløp er ført mot balansen i regnskapet. Avregning mot faktisk forbruk vil bli gjennomført pr 28. februar 2025 og omfatter hele perioden sameiet har vært i drift. Vi gjør oppmerksom på at denne avregningen vil påvirke regnskapet til sameiet i 2025.

Alle seksjoner vil motta en avregning for deres leilighet så snart avregningen er klar. A-konto innbetalinger vil også justeres i forhold til faktisk forbruk hvor det er nødvendig.

Budsjett 2025 fremgår som en egen kolonne i regnskapet for 2024 og viser totale inntekter på kr 1.710.804, og et lite overskudd på kr 1.387 for 2025. Total inntekter er felleskostnader innbetalt av alle seksjonseiere og inkluderer en 13% økning av felleskostnader fra 1. januar 2025. Styret har tatt fram et budsjett basert på forutsetninger som er kjent, men det er en viss usikkerhet knyttet til noen av postene da dette vil være første hele driftsår for sameiet. Estimert fellesforbruk av fjernvarme blir heller ikke kjent før avregning av fjernvarme er gjennomført.

Revidert per 25.02.2025

Avtale mellom
Lørenvangen sameie, Lørenhagen borettslag og
Lørentunet sameie
om rett til å benytte takhagene/takterrassene
i Bygg E og Bygg D i Lørentunet sameie.

I henhold til tinglyst avtale datert 19. april 2024 har boligeierne i

1. Lørenhagen borettslag med 53 boligenheter adgang til å benytte takhagen i bygg E i Lørentunet sameie.
2. Lørenvangen sameie med 49 boligenheter adgang til å benytte takhagen i bygg D i Lørentunet sameie.

Tinglysingen bestemmer at Lørenhagen borettslag og Lørenvangen sameie skal betale en forholdsmessig andel av drift og vedlikehold av takhagene og av tilkomsten til arealene. Rettighetene om adgang til takhagene kan ikke tas i bruk før det er inngått en skriftlig avtale med Lørentunet sameie om betaling av vedlikeholdskostnadene.

Kopi av hele tinglysingen vedlegges denne avtalen (vedlegg 1)

Partene i denne avtalen er:

1. Eier: Lørentunet sameie som eier av takhagene.
2. Rettighetshavere: Lørenhagen borettslag og Lørenvangen sameie på vegne av sine boligeiere.

Takterrasse er lik takhage i denne avtalen.

Takterrassen i bygg D har adresse Lørenvangen 4 og i bygg E er adressen Lørenvangen 6.

Partene er enige om følgende avtale:

De tinglyste rettighetene settes ut i livet på følgende vilkår.

1. All bruk av takhagene forutsetter at husordensreglene til Lørentunet følges. I forhold til denne avtalen er særlig følgende bestemmelser viktige:
   - § 5. Fellesrom og oppganger
   - § 6. Dører og garasjeport
   - § 8. Felles takterrasse

   De to rettighetshaverne har ansvaret for at deres boligeiere er godt kjent med disse reglene og at eierne regelmessig blir minnet om reglene.
   Husordensreglene til Lørentunet sameie av 26. august 2024 vedlegges denne avtalen (vedlegg 2).

2. Unlock tilgang til hovedinngangene i bygg D og E begrenses til boligeierne hos aktuell rettighetshaver.

3. De årlige drifts- og vedlikeholdskostnadene for takterrassene og tilkomstene fordeles mellom Lørentunet sameie og rettighetshaverne i forhold til antallet eierseksjoner. De kostnadene som inngår framgår av vedlagte oversikt over kostnader (Vedlegg 3). De totale kostnadene for første avtaleår er beregnet til kr 148 866. Fordelingen av kostnader blir etter dette:

Lørentunet andel 60/162	55136
Lørenhagens andel 53/162	48703
Lørenvangens andel 49/162	45027

4. Ved alarmer/nødutrykninger til heis eller i hovedinngangene/dørene til terrassene fra servicepartner eller vaktmester som skyldes beboer hos rettighetshaver, bærer denne kostnadene for dette. Et omlagbeløp på kr 30 000 for kostnader ved driftsstans er lagt til til de årlige kostnadene, jf. pkt. 3.

5. Ved hærverk på takterrassene eller oppgangene dekker rettighetshaver for berørt sted 50% av reparasjonskostnadene etter faktura fra Lørentunet sameie. Dersom sameiet får dekket kostnadene på andre måter bortfaller kravet til rettighetshaver.

6. Avtalen gjelder i første omgang for 1 - ett – kalenderår og evalueres før utløpet av avtalen. Ny avtale må være inngått før ordningen med adgang til terrassene videreføres. Lengden og innholdet i ny avtale avklares i forbindelse med evalueringen.

Oslo, den .....

.....	.....
Signatur	Signatur
Jan Løkken	Gerd Steinheim
Styreleder Lørentunet sameie	Styreleder Lørenhagen borettslag

.....

Signatur

Eivind Schackt

Styreleder Lørenvangen sameie

Vedlegg 1

Følgende er erklæring er tinglyst den 19. april 2024:

Eiendommen gbnr. 124/315 snr. 1-70 i Oslo kommune (Eiendommmen) gir herved eiendommen gbnr. 124/312 snr. 1 rett til å benytte takhage i Bygg E på Eiendommen i henhold til vedlagte kart, samt tilkomst til takhagen. Eiendommen gir herved også eiendommen gbnr. 124/314 snr. 1-49 rett til å benytte takhage i Bygg D på Eiendommen i henhold til vedlagte kart, samt tilkomst til takhagen.

Rettighetshaverne skal betale forholdsmessig andel av drift og vedlikehold av takhagene og av tilkomsten til arealene og kan ikke ta i bruk rettighetene etter denne erklæringen før det er inngått skriftlig avtale med eier av Eiendommen om betaling av vedlikeholdskostnadene.

Andre avtaler som ikke er tinglyst:

Borettslaget som eier gbnr. 124/312 snr. 1 og eierseksjonssameiet som gbnr. 124/314 snr. 1-49 er en del av skal inngå avtalen på vegne av sine boligeiere og håndtere betalingen av drifts- og vedlikeholdskostnader.

Vedlegg 2

Utdrag av husordensreglene for Lørentunet sameie vedtatt 26.8.2024:

4. Fellesrom og oppganger

Trappeoppgangen er rømningsvei ved eventuell brann. Derfor må ingen sette fra seg ting som er til hinder for normal ferdsel i trappeoppgangen. Dører til bod områder og garasjeanlegg skal alltid være låst. Inngangsdørene skal holdes låst døgnet rundt. Røyking og bruk av ild er ikke tillatt i heiser, trappeoppganger, i bod, på takterrassen eller i garasjeanlegg. Feil som oppstår, må meldes til styret via meldinger på Bonabo. Det er ikke tillatt å henge opp reklame, notiser eller liknende i fellesområdene.

7. Dører og garasjeport

Ytterdørene og alle dører i kjeller skal alltid holdes låst. Ytterdørene skal ikke stå åpne for lufting. Dørene inn til bodene skal alltid holdes låst. Vi har porttelefon og denne gir ekstra sikkerhet mot å hindre uvedkommende adgang inn i bygget. Den enkelte beboer er ansvarlig for hvem som slippes inn i oppgangene. 3 Garasjeporten skal ikke unødvendig stå åpen. Ved inn- og utkjøring skal det kontrolleres at porten går igjen før en kjører videre, og at ingen uvedkommende slippes inn. Garasjen kan ellers brukes i forbindelse med flytting.

8. Felles takterrasse

Takterrassene skal være til rekreasjon og hygge for beboerne. Beboerne i to andre sameier i Gregers kvartal vil etter nærmere avtale få adgang til takterrassene i Lørentunet Sameie, henholdsvis Bygg C har tilgang til D og Bygg A til E. Det er ikke tillatt å spille forstyrrende musikk eller å være overstadig beruset med de konsekvenser det kan ha for sikkerhet, lydnivå og forsøpling på fellesarealer. Det skal være ro på terrassen etter kl 23:00. Røyking er ikke tillatt. Alle skal rydde opp

etter seg. Det er forbudt å kaste sigaretter, snusposer eller andre gjenstander ut fra takterrassen.

Det tillates ikke grilling på takterrassen eller bruk av åpen ild som telys, fakler stjerneskudd etc. Takterrassen og andre fellesområder skal ikke benyttes som lekeplass eller oppholdssted for barn/ungdom uten i følge av voksne.

Dyr skal ikke luftes på felles takterrasse. Dyr kan medbringes, men må holdes i bånd.

Sameiets gartner skjøtter plantene på terrassene. Ingen andre har anledning til å plante egne planter eller lignende.

Alle møbler på takterrassen er sameiets eiendom og må behandles med varsomhet. Dersom skader påføres på møbler, vegger, rekkverk el., må styret informeres umiddelbart. Det gis ingen anledning til å oppbevare private stoler, senger, madrasser el. på takterrassen. Puter, pledd, og lignende må tas med hjem når man forlater takterrassen.
Det gis ingen anledning til å hensette private gjenstander for å reservere plasser.

Vedlegg 3

	Kostnader til drift og vedlikehold av takterrassene i Lørenvangen 4 og 6					
	Alle priser inkludert mva.					
		Kostnad år	Kostnad per måned		Andel kostnad terrassebruk	
1.	Vask av heiser og trapper	169500	14125		10% av årlig kostnad	16950
2.	Matteskift, oppganger og terrasse	23580	1965		20% av årlig kostnad	4716
3.	Vaktmester, en time per uke, hele året	40080	3340			40080
4.	Heis - Service og utrykninger(30")	131388	10949		25 %	32847
5.	Andel forsikring	178000	14388		10% av årlig kostnad	14833
6.	Vedlikeholdsfond	30000	2500			30000
7.	Securitas	14400	1200		10% av årlig kostnad	1440
8.	Polar kraft	40000	3333		20 %	8000
9.	Kapitalutgifter					0
					Sum Kostnader terras:	**148866**
	Fordeling av kostnader					
	Kostnader per år		148 866			
	Lørentunet andel 60/162		55136			
	Lørenhagens andel 53/162		48703			
	Lørenvangens andel 49/162		45027			
Merknader:						
1. Vask	Lørenhagen og Lørentunet vil bare ha Unloc til A-oppgangene og ta heisen til terassen. Noen vil returnere via trappa i B-oppgangen.					
2. Matteskift	Mattene skiftes to ganger per måned i oppgangene og en gang ved terrassedørene. De andres %-andel her blir større enn for vasken.					
3. Vaktmester	Gjennomsnitt gjennom året. Målrettet ettersyn av terrassene bør deles likt mellom beboerne					
4. Heis	Servicekostnad 2 heiser i seks måneder. Må påregnes ekstra kostnader pga driftsstans, ca kr 30 000)					
5. Forsikring	Anslag.					
6. Vedlikehold	Overflater, tekniske installasjoner, møbler og planter. Øremerket fond i Lørentunets regnskap.					
7. Securitas	Avtale alarm					
8. Polar kraft	Belysning, oppvarming og heis. Jeg antar en stor andel av elutgiftene skyldes heisene.					
9. Kapitalutgifte	Vi holder i denne omgang det åpent om kapitalutgiftene bør inkluderes.					

Boligopplysninger:

Sameiet Lørenvangen 2 ABC
Lørenvangen 2 A
0585 OSLO

Vår ref.: 2171/25
Type: Boligsameie
Eiere: Thomas Halvorsen

Fødselsdato eier: 02.09.1979

Organisasjonsnr: 833 126 792 **Seksjonsnr:** 25

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 957**

Felleskostnader:	Akonto til avregning	650
	Felleskostnader	3 045
Tilleggsytelser:	TV / Bredbånd	262

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Eivind Schackt
Adresse:	Bygdøynesveien 26
Postnr/-sted:	0286 OSLO
Telefon:	Mob.: 45373282
E-post:	lorenvangen@mittusbl.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	206
Annen formue:	7 337	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	25	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2024		
Gårds/bruksnr:	124/314 - seksjon:25		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1114.8

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP5518578

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	23.04.2024	Første innflytting:	23.04.2024	SSBnr:	H0402
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bolig		

Fasiliteter:

Kollektiv bredbånd 1000/1000 mbps, avtale med Telia.

Ved salg av seksjon i Lørenvangen sameie hvor hjemmelshaver også eier parkeringsplass i Gregers Kvartal garasjesameie må det også innhentes opplysninger fra garasjesameiet. Ved salg og overdragelse må restanse i garasjesameie også sjekkes med Usbl.

Det er målere for varme, varmtvann og kaldt vann. Det betales et a konto beløp hver måned som avregnes en gang pr år, pr. 31.12.

Digitale låser: Fellesdører er tilknyttet Usbl Nøkkelen (digitale låser som styres med appen Unlock). Tilgang tildeles ved eierskifter etter godkjenning fra styret. Fysiske nøkler kan også anvendes.

Boligopplysninger:

Sameiet Lørenvangen 2 ABC	**Vår ref.:**	2171/25	**Fødselsdato eier:**	02.09.1979
Lørenvangen 2 A	**Type:**	Boligsameie		
0585 OSLO	**Eiere:**	Thomas Halvorsen		

Organisasjonsnr: 833 126 792

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

VEDTEKTER

FOR SAMEIET LØRENVANGEN 2 ABC

(org. nr. 833126792)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 8.4.2025.

1 NAVN

1.1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Lørenvangen 2 ABC. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 6. oktober 2023.

1.2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 51 seksjoner, hvorav 49 boligseksjoner og to næringsseksjoner på eiendommen gnr. 124, bnr. 314 i Oslo kommune. Næringsseksjonene består av ett forretningslokale seksjon 50 («**Næringsseksjonen**») og ett felleslokale seksjon 51. Seksjon 51 er til felles bruk for boligseksjonene i Gregers kvartal.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler kan omfatte:

- bod
- markterrasser
- annet

Sameiebrøken tar utgangspunkt i samlet areal BRA for bruksenhetens hoveddel. Det kan imidlertid være unntak for dette. I sameiebrøken medregnes ikke tilleggsdeler, herunder arealer på terrasse/balkong osv.

Utearealene skal disponeres, driftes og vedlikeholdes av samtlige eierseksjonssameier i Gregers kvartal som inngår i utbyggingen. Det er tinglyst en egen erklæring om dette, se mer under punkt 9.

1.3 Parkering

Det er 144 parkeringsplasser til bil i parkeringskjelleren og 5 parkeringsplasser til MC.
Garasjekjelleren er organisert i en egen anleggseiendom med egne vedtekter. Seksjonseiere som har kjøpt parkeringsplass har tinglyst eierandel i anleggseiendommen.

2 RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3 SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3.1 Rett til bruk

(1) Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonen (snr. 50) kan brukes til den virksomhet som til enhver tid er tillatt iht. offentlig regulering, men må likevel hensynta at det er boligseksjoner i sameiet. Eierne av boligseksjonene er kjent med at virksomheten i Næringsseksjonen kan medføre noe ekstra støy, matlukt og lignende i forbindelse med drift i bruksenheten. Næringsvirksomheten må etableres i samsvar med offentlige lover og forskrifter.

(2) Seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseier har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fastmonterte plantekasser på balkong og terrasser kan ikke fjernes.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Følgende tiltak krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret:

- For boligseksjonene og Næringsseksjonen: Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av lamper, markise o.l. Tiltakene skal skje etter en samlet plan for bygningene vedtatt av årsmøtet.

- For næringsseksjonen: Oppsett av faste skilt på byggets næringsfasade skal skje innenfor det tillatte etter offentlig regulering og skilter og foliering av forretningsfasader skal i størst mulig grad harmonisere med det arkitektoniske uttrykket for det enkelte bygg. Skilter og foliering skal respektere de førende materielle kvalitetene i boligprosjektet, så langt dette er mulig. Dog har eier av Næringsseksjonen nødvendig frihet til å endre og tilpasse uttrykket slik at det oppfattes kommersielt og tidsmessig attraktivt. Det krever spesiell aktsomhet ved fargebruk på logoer og foliering som avviker fra boligprosjektets naturlige farge coloritt. Dersom det skal benyttes belysning av skilt, fasader, eller annen utvendig belysning må valgte løsninger være mulige å regulere i styrke og ha en lysintensitet som ivaretar høyeste poengverdi i Breeam NOR 2016 for nybygg. Næringsseksjonen kan uten

å svare vederlag sette opp i skilt i tråd med forannevnte. Oppsett av skilt utover forannevnte beskrivelse krever samtykke fra styret som står fritt til å nekte oppsett av andre typer skilt. Næringsseksjonen har vedlikeholdsplikten for tiltaket

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Renovasjon for boligene ivaretas på sameiets eiendom. Alt avfall generert i forbindelse med aktiviteten i Næringsseksjonen, skal håndteres separat for Næringsseksjonen. Det legges opp til et eget felles renovasjonspunkt for alle boligselskapene i prosjektområdet utenfor sameiets eiendom.

(7) Sameiet tillater kameraovervåking. Kameraovervåking skal meldes og merkes. Kameraovervåking skal normalt ikke finne sted dersom vakthold/overvåking kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak.

(8) Det er forbud mot oppsetting av parabolantenner i sameiet.

3.2 Eksklusiv rett til bruk

Det er avtalt rett til eksklusivt bruk av enkelte fellesarealer for boligseksjonene iht. eierseksjonsloven § 25 sjette ledd.

Boligseksjonene har tidsubestemt enerett til bruk av følgende arealer: Inngangspartier, takterrasser, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener boligseksjonene. Boligseksjonene og snr. 51 har også tidsubestemt enerett til bruk av lastesykkelplasser og sykkelplasser i 1.etasje på eiendommen, som vist i **bilag 1**. Eier/bruker av Næringsseksjonen skal likevel ha tilgang til arealene som boligene er gitt enerett til dersom det er nødvendig for å få tilgang til Næringsseksjonen, for å sikre brannadkomst til Næringsseksjonen eller for å kunne utføre vedlikehold av egne installasjoner. Næringsseksjon trenger eksempelvis tilgang til trappeoppgangen slik at Næringsseksjonen får tilgang til eget teknisk utstyr på taket.

Næringsseksjonen har tidsubestemt rett til å ha liggende fettutskiller i fellesarealet, egne tekniske anlegg i fellesarealer bygget. Det gjelder slik som ventilasjonsanlegg, sjakter, luftinntak og avkast på egen fasade m.v. Næringsseksjonene har rett til å installere ventilasjonsvifte på tak over ventilasjonskanalen. Næringsseksjonen skal ha tilgang til anleggene. Næringsseksjonen har ansvar for drift- og vedlikehold av egne anlegg. Næringsseksjonen har rett til å ha branndør fra mesaninen til fellesarealene. Næringsseksjonen har disposisjonsrett over samtlige arealer i fettutskillerrommet med unntak av arealene som boligseksjonene trenger for snøsmelteranlegget samt evt. andre tekniske installasjoner som utbygger finner nødvendig å plassere i rommet. Næringsseksjonen må ikke bruke rommet på en måte som hindrer boligseksjonenes tilgang til snøsmelteranlegget og evt. andre tekniske installasjoner i rommet.

3.3 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4 VEDLIKEHOLD

4.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

(a) inventar

(b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

(c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

(d) skap, benker, innvendige dører med karmer

(e) listverk, skillevegger, tapet

(f) gulvbelegg, varmekabler og -rør, membran og sluk

(g) vegg-, gulv- og himlingsplater

(h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

(i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass. Seksjon 50 er ansvarlig for utskifting av vindusruter uansett årsak.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til og med avgrening fra fellesledningen/soil. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(9) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

(10) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass for boligseksjonene, og ytterdører til seksjonene eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

4.3 Ombygning og endring av egen seksjon

(1) Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere. Enkelte endringer krever videre godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

(2) Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, videre kreves godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

(3) Dersom en seksjonseier erverver flere seksjoner og ønsker å slå disse sammen, skal årsmøtet vedta reseksjonering forutsatt at den aktuelle seksjonseieren dekker kostnadene og det ikke er bygningsmessige, installasjons- eller branntekniske forhold til hinder for sammenslåingen. Søknad om den aktuelle sammenslåingen må også søkes om og godkjennes av Plan- og bygningsetaten.

5 FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

5.1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, andre arealer seksjonseier har enerett til å bruke eller som seksjonseier har fått ansvar for å vedlikeholde. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik det fremgår av dette punktet i vedtektene.

Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet, og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipp. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næring eller bolig) skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener Næringsseksjonen, skal eier av denne seksjonen belastes for kostnaden. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener boligseksjonene, skal eierne av boligseksjonene belastes for kostnaden. Hvor det er hensiktsmessig skal Næringsseksjonen og boligseksjonene inngå egne driftsavtaler.

Næringsdelen med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til Næringsseksjonen som er forretningslokale (snr. 50), betegnes i det følgende som "Næringsseksjonen".

Boligdelen med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonen, betegnes i det følgende som "Boligseksjonene". Med boligseksjonene regnes også seksjonen som er fellesrom (snr. 51) "Fellesrommet".

Eier av Næringsseksjonen (snr. 50) skal dekke følgende kostnader til egen seksjon

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener Næringsseksjonen.
- Snøbrøyting, strøing og grønt vedlikehold som bare eller i det vesentligste gjelder Næringsseksjonen.
- Avfall fra Næringsseksjonen.
- Utskifting av vinduer og inngangsdører som bare eller i det vesentligste betjener Næringsseksjonen.
- Drift- og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg som bare eller i det vesentligste betjener Næringsseksjonen.
- Vedlikehold og drift av inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder Næringsseksjonen.
- Kommunale avgifter som gjelder Næringsseksjonen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder Næringsseksjonen.

Eierne av Boligseksjonene (snr. 1-49) og Fellesrommet (snr. 51) skal dekke følgende kostnader

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder Boligseksjonene.
- Vedlikehold av heiser og elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder Boligseksjonene.
- Snøbrøyting, strøing og grønt vedlikehold av arealer på sameiets grunn som boligdelen har bruksrett til, eller som bare eller i det vesentligste gjelder Boligseksjonene.
- Eiendommens andel av snøbrøyting, strøing, renovasjonsanlegg og grønt vedlikehold av arealer på gnr. 124 bnr. 32 og takhager som boligdelen har bruksrett til, eller som bare eller i det vesentligste gjelder boligseksjonen
- All drift og vedlikehold av bodarealene som gjelder Boligseksjonene.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder Boligseksjonene.
- Elektrisk strøm i fellesarealene til Boligseksjonene.
- Kostnader for tilknytning til utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV o.l. til Boligseksjonene.
- Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder Boligseksjonene.
- Kommunale avgifter som gjelder Boligseksjonene.
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom og innvendig gårdsrom som bare eller i det vesentligste gjelder Boligseksjonene.
- Eget sprinkel- og brannvarslingsanlegg.
- Kostnader til driftsforening, se punkt 9.

Fordelingen av kostnadene mellom eierne av Boligseksjonene skal skje slik at 30 prosent av kostnadene fordeles med like store beløp på hver seksjon/bruksenhet, mens 70 prosent fordeles på hver seksjon/bruksenhet etter sameiebrøken.

Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne

- Bygningsforsikring
- Styrehonorar og arbeidsgiveravgift av styrehonoraret
- Forretningsførerhonorar
- Revisjonshonorar

- Vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til felles sprinkel- og brannvarslingsanlegg og nød- og ledelys.
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene.
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg.
- Vedlikehold av teknisk rom i kjeller.
- Kostnader til vedlikehold og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligseksjonene eller næringsseksjonene.

Fordelingen skal skje slik at 30 prosent av kostnadene fordeles med like store beløp på hver seksjon/bruksenhet, mens 70 prosent fordeles på hver seksjon/bruksenhet etter sameiebrøken med mindre leverandøren har oppgitt en kostnadsfordeling.

Kostnader til seksjonens forbruk av fjernvarme (oppvarming/ tappevann) og vann skal fordeles etter målt forbruk på den enkelte seksjonseier. Det samme fordelingsprinsippet gjelder for andre kostnader som kan fordeles og avhenger av forbruket til den enkelte seksjonseier.

Basisleveranse for kabel-TV/Fiberbredbånd fordeles likevel med lik del på hver boligseksjon.

Næringsseksjonene kan i forbindelse med skadesaker eller låneopptak hente ut sameiets forsikringspolise på forespørsel til styret eller direkte til forretningsfører. Eventuelle kostnader med å hente ut polisen dekkes av næringsseksjonene.

5.1.1 Forsikring

Hver av partene holder sine interesser forsikret.
Sameiet har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade m.v., ut over det som dekkes av de forsikringer sameiet har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader som skyldes sameiets mislighold.

Den enkelte sameier forsikrer egen bygningsmessig innredning, fast og løst inventar, inklusive boder med innbo. Skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade m.v. i boder, herunder også kostnader til reparasjoner, dekkes av den enkelte sameier.
Det er opp til den enkelte sameier å påse at de har en innboforsikring som inkluderer ovennevnte.

Ved skade på seksjonen skal seksjonseiers forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiet blir belastet egenandel i forbindelse med en forsikringsskade inne i en seksjon skal denne belastes den respektive seksjonseier.

5.2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet

kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5.3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5.4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

5.5 Næringsseksjonene

Næringsseksjonene har innsynsrett i sameiets regnskap, med bilag/faktura grunnlag. Næringsseksjonene plikter å bidra til å kvalitetssikre den vedtektsfestede kostnadsfordelingen, og skal på forespørsel inntil to ganger årlig kunne motta utskrift av hovedbok dersom tilgang til regnskapssystemet (cantor el. tilsvarende) ikke er mulig. Det skal fortrinnsvis gis elektronisk tilgang til regnskapet, der dette er mulig.
Næringsseksjonene dekker samtlige kostnader forbundet med forespørsler. Næringsseksjonene skal ikke sende mottatt informasjon videre uten aksept fra sameiets Styre. Alle forslag til endringer skal oversendes styret for endelig behandling.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

6.1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6.2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

6.3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 STYRET OG DETS VEDTAK

7.1 Styret – sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 2-4 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Næringsseksjonen bør være representert i styret.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7.2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene.

(5) Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7.4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre

beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8 ÅRSMØTET

8.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8.3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

8.4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets eventuelle årsmelding
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8.5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(2) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8.6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8.7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme. Næringsseksjonen (forretningslokale, snr. 50) har 5 stemmer. Fellesrommet har 1 stemme. Flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

8.8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

(a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

(b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

(c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,

(d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,

(e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

(f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,

(g) endring av vedtektene.

8.9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8.10 ***Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne***

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

(a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

(b) oppløsning av sameiet

(c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

(d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8.11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

(a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike.

(b) innføring av vedtektsbestemmelse som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.

(c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av vedtektenes punkt 5.

(d) Endring av en etablert enerett som følger av disse vedtektene.

8.12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

(a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

(b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

(c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

(d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9 DRIFT AV FELLESAREALER FOR GRØNTAREALER MM

Det blir etablert en felles driftsforening knyttet til fellesarealer, bestående av eiendommer/seksjonssameier som er eller blir etablert i Gregers kvartal. Driftsforeningens formål er å forvalte og vedlikeholde området fellesarealene og fellesanleggene på utomhusarealene. Kostnadene forbundet med driften inngår som en del av felleskostnadene og fordeles på boligeierne på Gregers Kvartal. Boligseksjonseierne har plikt og rett til å være medlem av driftsforeningen. Driftsforeningen har til oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser. Driftsforeningens medlemmer er pliktig å godta vedtekter som utbygger utarbeider for driftsforeningen. Den enkelte eiendom/seksjonssameie er som medlem av driftsforeningen pliktig å betale medlemskontingent bestående av en forholdsmessig andel av drifts – og vedlikeholdsutgiftene mv., fastsatt av årsmøtet i driftsforeningen.

Vedtektsbestemmelsen i denne paragraf kan ikke endres uten samtykke fra driftsforeningen. Plikten til å være medlem av foreningen og ansvaret for kostnadene forbundet med drift og vedlikehold er tinglyst som heftelse på de enkelte seksjonene.

10 BODER, FELLES INSTALLASJONER M.M.

Det er flere tekniske rom i Anleggseiendommen gnr. 124 bnr. 311. Gnr. 124 bnr. 312, 313, 314, 315 og 316 har tinglyst rett til adkomst og bruksrett til sprinkler- og fjernevarmerom og UPS rom, se **bilag 2** for plasseringen. Sameiet skal gi gnr. 124 bnr. 312, 313, 315 og 316 adkomst og bruksrett til fiberteknisk rom og tavlerom som ligger på i kjelleren.

Det er andre eierseksjonsameier som har bruksrett til boder i kjelleren i Hus C. Boligeierne i Sameiet B (gnr. 124 bnr. 313) har bruksrett til 5 boder i Hus C. Boligeierne i Sameiet A (gnr. 124 bnr. 312) har bruksrett til 23 boder i Hus C, se **bilag 3**. Sameiet A må vedlikeholde egne gangarealer tilstøtende bodene, også mellom egne boder i Hus C.

Boligeierne har bruksrett til sykkelboden i kjelleren på gbnr. 124/315 som anvist på tegning vedlagt som bilag 3 i henhold til rettighetserklæring tinglyst den 9. november 2023 med dokumentnummer 1255673.

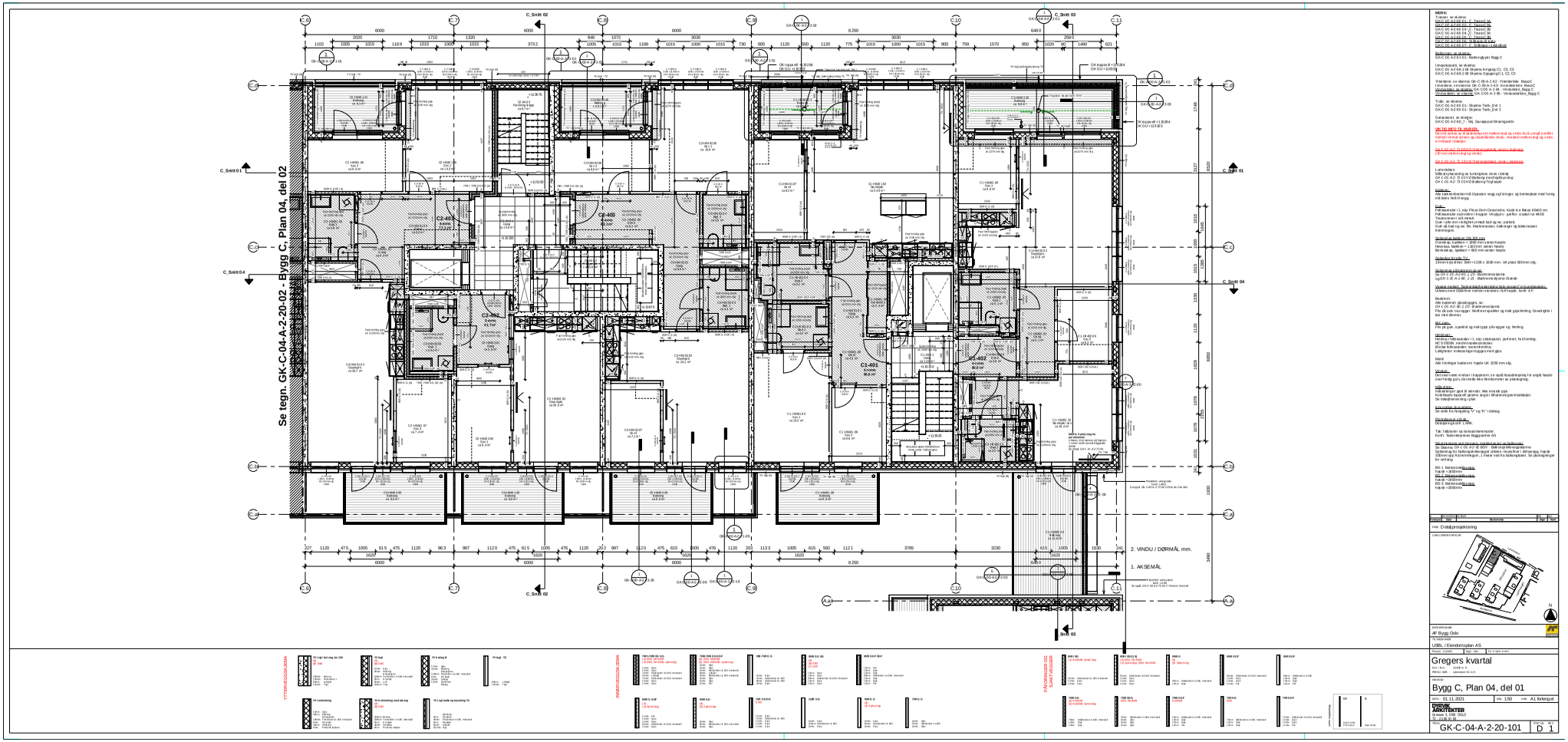
Sameiet har selv tinglyst rett til å bruke BUA-lokalet i parkeringskjelleren på eiendommen gbnr. 124/311. Sameiet er videre forpliktet til å være medlem i driftsforening som skal eie og drifte det private stikkvannsanlegget på/over eiendommen gbnr. 124/270 i Oslo kommune.

Boligeierne i Gregers Kvartal har rett til å bruke lastesykkelplasser og sykkelplasser i 1.etasje på eiendommen, som vist i **bilag 1** (sammen med boligseksjonene og snr. 51 i sameiet).

Sameiene er forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av kostnadene tilknyttet forannevnte teknisk infrastruktur som disponeres i fellesskap.

11 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.



MERK:
Tresker, se skisse:
GKC-04-A2-E4-01-C - Tresko C 1A
GKC-04-A2-E4-02-C - Tresko C 1B
GKC-04-A2-E4-03-C - Tresko C 2B
GKC-04-A2-E4-04-C - Tresko C 3A
GKC-04-A2-E4-05-C - Tresko C 3B
GKC-04-A2-E4-06 - Sk.Bad C 4A
GKC-04-A2-E4-07 - C - Skiltplan Unit-etiket

Balkonger, se skisse:
GKC-00-A2-E1-01 Balkongplan Bygg C

Innerpartisjonert, se skisse:
GKC-04-A2-E4-08 Skjema Innskyng C1, C2, C3
GKC-04-A2-E4-09 Skjema Oppgang C1, C2, C3

Vinduer, se skisse: GK-C-00-A-2-62 - Vinduer liste. BasoC
Innerdører, se skisse: GK-C-00-A-2-63- Innerdørliste. BasoC
Ytterdører, se skisse: GK-C-00-A-2-64 - Ytterdørliste. BasoC
Vindusliste, se skisse: GK-C-00-A-2-66 - Vindusliste Bygg C

Trapp, se skisse:
GKC-00-A1-E4-01- Skjema Trapp, Del 1
GKC-00-A2-E4-01- Skjema Trapp, Del 2

Garderober, se skisse:
GKC-00-A1-E6-7 - Stig. Garderobeprofil manuelle

VIKTIG INFO TIL SNEKKER:
Alle innervegger skal ha lydisolasjon mellom opp og ned, fordi vegg kanalisk overfører lyd til andre rom. Avstand mellom opp og ned er minimum 2 dekker.

Opp til akse 10 (mot nordvest) er vinduene i leilighetene på 2 nivåer med en trapp opp mellom.

Fra akse 10 - til (mot nordvest), er det i leilighetene kun 1 nivå.

Leilighetene:
Hvilke plan tilhører de forskjellige leilighetene:
GK-C-00-A2- 2) GVO Delkonstruksjonstegning
GK-C-00-A2- 2) GVO Delkonstruksjonstegning

Dører:
Alle hjemmehørende dører skal ha lydisolasjon og være tette mot karm og terskel. Dørene skal ha en lydklasse på minimum 32 dB.

Gulv:
Alle hjemmehørende rom skal ha gulvbelegg som tilfredsstiller kravene til lydisolasjon. Det skal være et trinnlydisolerende belegg på alle gulv.

Vegger:
Alle hjemmehørende vegger skal ha lydisolasjon slik at kravene til lydisolasjon mellom rom og mellom leiligheter tilfredsstilles.

Himling:
Alle hjemmehørende himlinger skal ha lydisolasjon slik at kravene til lydisolasjon mellom rom og mellom leiligheter tilfredsstilles.

Gulvbelegg på balkong og terrasse:
Se GK-C-00-A2-E2-01 Balkongplan

Gulvbelegg på

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/09199-7	Hannah Waaler Koppang	02.12.2025

Adresse: Lørenveien 51 og Lørenvangen 14
Eiendom: 124/32
Ansvarlig søker: Add arkitekter AS
Tiltakshaver: LØRENVEIEN 51 AS

Ferdigattest – Lørenveien 51 og Lørenvangen 14

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av seks boligblokker, bygg A-F med barnehage, næringslokaler og parkeringskjeller, mottatt 24.11.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 24.11.2025.

Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt godkjent av Plan- og bygningsetaten 07.10.2025

Saksinnsyn

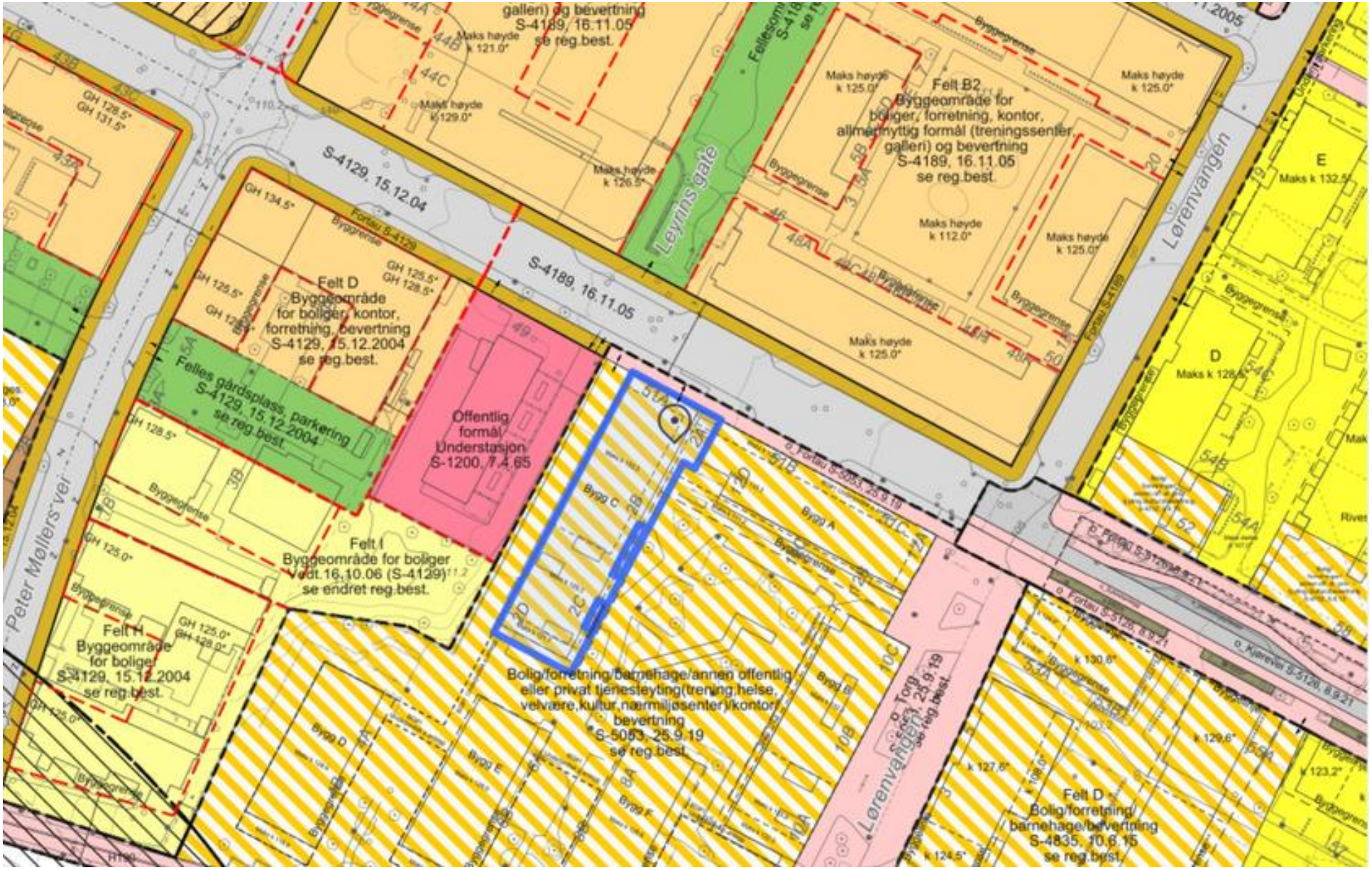
Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

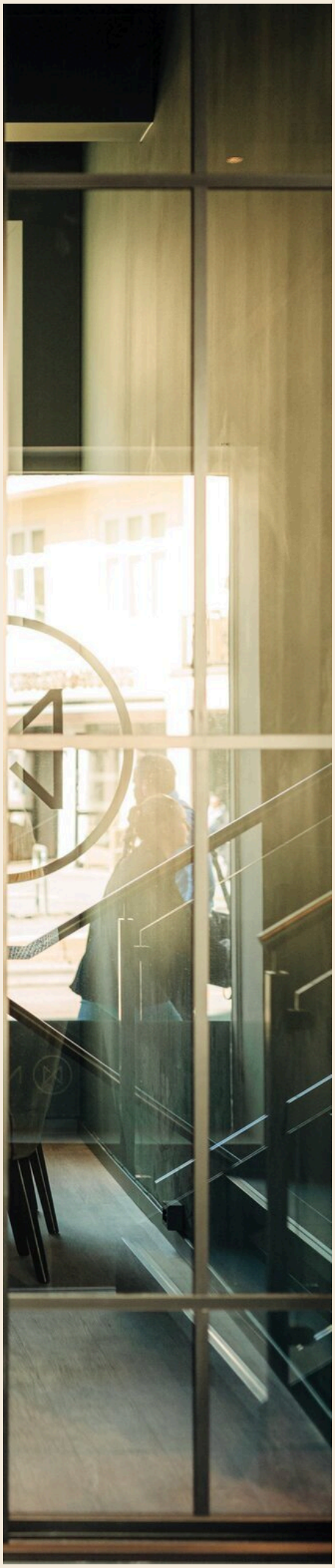

S-4129, 15.12.04
S-4189, 16.11.05
Leyrins gate
Lørenvangen
Peter Møllers vei
Felt B2
Byggeområde for boliger, forretning, kontor, allmennyttig formål (treningssenter, galleri) og bevertning
S-4189, 16.11.05
se reg.best.
Felt D
Byggeområde for boliger, kontor, forretning, bevertning
S-4129, 15.12.2004
se reg.best.
Felles gårdsplass, parkering
S-4129, 15.12.2004
se reg.best.
Offentlig formål
Understasjon
S-1200, 7.4.65
Felt I
Byggeområde for boliger
Vedt.16.10.06 (S-4129)
se endret reg.best.
Felt H
Byggeområde for boliger
S-4129, 15.12.2004
se reg.best.
Bolig/forretning/barnehage/annen offentlig eller privat tjenesteyting(trening,helse, velvære,kultur,nærmiljøsenter)/kontor/ bevertning
S-5053, 25.9.19
se reg.best.
Torg
S-5053, 25.9.19
se reg.best.
Felt D
Bolig/forretning/ barnehage/bevertning
S-4835, 10.6.15
se reg.best.
Maks høyde k 125.0*
Maks høyde k 112.0*
Maks høyde k 121.0*
Maks høyde k 129.0*
Maks høyde k 126.5*
Byggegrense
Fortau S-4129
Fortau S-4189
Bygg A
Bygg C
Bygg D
Bygg E
Bygg F
Bygg G
E
Maks k 132.5*
D
Maks k 128.5*

Velkommen til

Nordvik Løren

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 21-0037/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lørenvangen 2A 0585 OSLO
Matrikkel: Gnr 124, bnr 314, snr 25 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Emil Espeland Jacobsen
Eiendomsmegler/Partner
Christiania Eiendomsmegling AS
e.jacobsen@nordvikbolig.no
482 24 921



Joakim Hjelm
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Christiania Eiendomsmegling AS
j.hjelm@nordvikbolig.no
976 48 322

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: